

STORDAL KOMMUNE
Servicekontoret

PARTSBREV ENKELSAK

Det kgl. landbrus- og matdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Dykkar ref.

Vår ref.
14/824-5/FE-483, TI-&13/NVB

Dato:
09.01.2015

Melding om vedtak - Forslag om å oppheve konsesjonslova og boplikta

Stordal kommunestyre behandla ovannemnde sak i møte 17.12.14, og gjorde følgjande vedtak under sak 087/14:

Stordal kommunestyre går inn for at Konsesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

Jf. vedlagde særutskrift.

Med helsing
Stordal kommune

Norunn Viset Busengdal
konsulent

Kopi til:
Landbrukssjef Helga Færøy

6240 ØR

Vedlegg: **Nr. Tittel**

- 1 Forslag om endringar i konsesjonslov og boplikta - høyring
- 2 Landbrukssjefen si saksutgreiing
- 3 Høringsbrev frå Det Kgl. landruks- og matdep., datert 15.10.14
- 4 Høyringsnotat

Postadresse
Kommunehuset
6250 Stordal

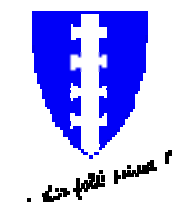
Servicekontoret:
70 27 91 00
Bankgiro
3902.07.00711

Telefaks

Saksbehandlar tlf
70 27 91 03

Organisasjonsnr.
00964980276

E-mail adr.: postmottak@stordal.kommune.no



SAKSPAPIR

Endeleg vedtaksorgan: Kommunestyret Saksansvarleg.: Lars Joranger	Arkiv: FE-483, TI-&13 Objekt:	Arkivsaksnummer 14/824
--	-------------------------------------	---------------------------

SAKSGANG			
Saksnr	Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksbehandlar
099/14	Formannskapet	03.12.2014	LJ
087/14	Kommunestyret	17.12.2014	LJ

Høyringsuttale til framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Vedlegg i saka:

Nr.	Tittel
1	Høyringsnotat
2	Høringsbrev frå Det Kgl. landruks- og matdep., datert 15.10.14
3	Landbrukssjefen si saksutgreiing

Andre saksdokument (ikkje vedlagt):

*

Saksopplysningar:

Det blir vist til høyringsbrev, datert 15.10.2014, med vedlegg.

Det blir der gjort framlegg om å oppheve konsesjonslova utan at den blir erstatta av noko anna. Fjerning av buplikta vil i tillegg krevje nokre endringar i Odelslova.

Det som følger er eit samandrag av nokre av hovudpunkta i høyringsnotatet. Det vert elles vist til notatet som er lagt ved. Det er lagt fram to alternativ til vedtak.

Bakgrunn.

Bakgrunnen for framlegget er mellom anna å styrke den private eigedomsretten, auke råderetten over eigen eigedom og gjere det enklare å omsette eigedom mellom private. I tillegg er det eit mål å forenkle og å redusere landbruksbyråkratiet.

Etter LMD sitt syn er Konsesjonslova eit hinder for sal av landbrukseigedom, svekker rekruttering og næringsutvikling og er til hinder for omsetning av tilleggsjord. Den dempar òg investeringslysta. Sidan starten av 1900 talet har det her i landet vore konsesjonslover som har regulert ulike typar erverv. Lovene har sikra det offentlege sitt behov for å ha kontroll med erverv som kan ha noko å seie for nasjonale interesser.

Konsesjonslova

Noverande Konsesjonslov frå 2003 har som formål: «å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet...» utdrag av lova § 1.

Lova slår fast at med dei unnatak som følgjer av lova, kan fast eigedom ikkje ervervast utan konsesjon. Det er etter kvart så mange unnatak at det stort sett er landbrukseigedomar som utløyser konsesjonsplikt og då eigedomar med minst 25 daa dyrka eller 500 daa skog. I tillegg vil etablering av visse rettar for ein periode på meir enn ti år kunne utløyse konsesjonsplikt. Elles vil m.a. areal det ikkje er bygd på i LNF område òg krevje konsesjon.

Søknad om konsesjon kan ende med ja, nei eller at det blir gitt konsesjon på vilkår. Vilkår må vere innanfor dei forholda konsesjonslova er meint å ivareta.

Konsesjonslova inneheld krav om at den som ervervar landbrukseigedom pliktar å flytte til eigedomen innan eit år og bu der i 5 år. For dei som har odelsrett, er nær slekt eller familie fyljer dette kravet av lova. For andre ervervarar kan det følgje som vilkår for konsesjon. Buplikta kan vere generell eller personleg. Ifølgje KOSTRAtal blei det behandla 2483 konsesjonssaker i 2012. Av desse fekk 2420 konsesjon, 63 søknadar blei avslått. Til 51% av sakene blei det sett vilkår for konsesjonen (først og fremst om personleg buplikt).

Ved søknad om konsesjon på landbrukseigedom skal det etter lova sin § 9 leggst særleg vekt på:

- «1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Behovet for å oppheve konsesjonslova.

Blir av LMD mellom anna grunngeve med at eigedomsretten er ein grunnleggande rett som må styrkast, som ein del av dette å styrke bonden sin rett til å disponere over eigen eigedom i tråd med eigne val og prioriteringar. Det skal leggst opp til enklare reglar, mindre byråkrati og meir effektiv forvaltning. Det er behov for å produsere meir mat, noko som krev stimuli som gir investeringar knytt til drift og andre tiltak som kan betre drifta av landbrukseigedomar. Slik det er i dag kan ikkje eigaren av landbrukseigedom overdra til den han vil eller til den prisen ein kan oppnå i eit fritt marknad. I tillegg kan eigaren ikkje busette seg der han vil før bupliktsperioden er ute. Om ein tek vekk desse reguleringane vil det vere lettare å kome inn i næringa.

Departementet legg til grunn at priskontrollen held eigar frå å legge eigedomen ut for sal. Buplikta er til hinder for sal av avsidessliggande eigedomar i område utan arbeidstilbod og vil i tillegg vere prisdempande. At eigaren ikkje reknar med å få så mykje for eigedomen dempar investeringslysta. Målet med buplikta er å oppretthalde og styrke busettinga. Etter LMD sitt syn er det andre omsyn som avgjer kvar folk buset seg. Forsking og undersøkingar viser at det er usikkert kva effekt buplikta har. Etter LMD sitt syn er det dermed ingen grunn til å halde på den.

Vidare blir det vist til at handhevinga av reglane i lova bind opp store ressursar både for private og det offentlege. Det blir òg sagt av unnataka frå konsesjonsplikt er så mange at det i seg sjølv er eit argument for å oppheve lova.

Det lave talet på avslag blir brukt som eit argument for at det ikkje er behov for konsesjonsbehandling, men det blir òg vist til at det at lova finst med gitte krav og føringar kanskje i seg sjølv betyr noko og at aktørane innrettar seg etter det.

Etter LMD sitt syn blir vern om landbruksareala ivaretatt i Jordlova og Plan- og bygningslova. Omsynet til jordvern er difor ikkje i seg sjølv nok til å halde på konsesjonslova.

LOVFRAMLEGG frå LMD legg opp til:

1. konsesjonslova blir oppheva.
2. Det blir gjort endringar i Odelslova §§ 27,28,35 og 51 for det som går på buplikt.

Vurdering:

Konsesjonslova sitt formål (utdrag KL § 1): « å kontrollere og regulere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet...»

Lova har spesielle virkemiddel som kan brukast for å fylle formålet. Andre lover har ikkje desse virkemidla.

Priskontroll

Priskontrollen i konsesjonslova omfattar bebygde landbrukseigedomar, med over 25 daa dyrka jord eller 500 daa produktiv skog. I tillegg må avtalt kjøpesum vere over kr 2,5 million. Priskontrollen omfattar elles

alt ubebygd landbruksareal over 2 daa. I dei fleste tilfelle ligg det føre ein landbrukstakst. I rundskriv er det gitt reglar for fastsetting av pris på landbrukseigedom ved konsesjon. Utgangspunktet for verdsetting av areal er at produksjonen skal kunne forsvare den pris som blir betalt for arealet. Er avtalt pris for høg kan avkastinga av garden ikkje forsvare den og søknaden om konsesjon blir avslått.

Priskontrollen gjer at landbrukseigedomar ikkje blir omsett til marknadsverdi. Mindre bruk i og omkring byar og tettstadar er attraktive eigedomar og ville utan dei grensene som priskontrollen set få ei heilt annan pris enn tilfellet er i dag. Det vil dermed òg truleg vere med å auke omsetninga av bruk, slik LMD etterlyser i høyringsnotatet. Sjølv om manglande omsetning er ei komplekst spørsmål som ofte har andre viktige faktorar som tilknytning og odel m.m. For meir avsidesliggande eigedomar kan ein ikkje vente same prisauken, men med bortfall av buplikta, slik det er framlegg om, vil dei kunne vere interessante som fritidseigedomar.

I eksisterande lov er priskontrollen eit virkemiddel for å oppnå det som er «*gagnleg for samfunnet*». Lønsemda i dei fleste landbruksproduksjonar er lav og kan lønsmessig ikkje konkurrere med dei fleste andre næringar. Det auka utbødet av landbrukseigedomar på grunn av oppheva priskontroll vil ikkje vere oppnåeleg for dei som skal kjøpe eigedomen for å drive landbruk. Produksjonen vil ikkje kunne forsvare den høge prisen. Det same problemet vil eksisterande bruk som vil kjøpe tilleggsjord kome ut for. Landbruksproduksjon kan ikkje forsvare den høge prisen. Det er framleis driveplikt på dyrka jord. Det kan dermed ligge an til enda høgare prosent leigejord, av di bonden ikkje har råd til å kjøpe jorda, mens eigaren som ikkje driv er forplikta til å leige den vekk.

I høyringsnotatet blir det vist til at fjerning av priskontrollen gjer det lettare for nye å kome seg inn i landbruksnæringa. Det kan stemme basert på at fjerning av den vil auka omsetning av landbrukseigedomar. Men den auka inngangsbilletten saman med lav lønsemd gjer det vanskelegare å skulle leve av det eigedomen kan produsere.

Buplikt

For det som i lova går under landbrukseigedomar har konsesjonslova i ulike former krav om buplikt for den som er kjøpar. Normalt er det krav om å flytte til eigedomen innan eitt år og så bu der i 5 år. For nære slektningar er konsesjon ikkje nødvendig om dei fyller kravet om tilflytting, men dersom dei ikkje vil fylle det, må det søkast konsesjon.

I tillegg kan det lokalt gjennom eiga forskrift vere krav om buplikt (per i dag ikkje aktuelt for Stordal kommune). Slik lokal forskrift er særleg nytta i kommunar med stort innslag av fritidsbustader.

Buplikta har sin bakgrunn i målet om at den som eig landbrukseigedomen skal bu på garden og helst òg drive den.

I høyringsnotatet blir det trekt fram at buplikta er eit hinder for omsetning av eigedomar og særleg då i avsides område der det samtidig kan vere vanskeleg å finne arbeid. Det kan bli gitt konsesjon utan buplikt, så argumentet er berre aktuelt der kommunen praktiserer eit strengt krav om buplikt og det samtidig er tale om ein kjøpar som absolutt ikkje vil flytte til eigedomen.

I vurdering av buplikta må ein skilje mellom ulike scenario for å sjå på om den har noko for seg og om den verkar slik det er ønska.

For eit småbruk i attraktivt område nær tettstad eller by vil det normalt ikkje vere noko problem å få fylt buplikta. Eigedomen er kjøpt først og fremst som ein plass å bu, alternativt av andre grunnar og utan at eigaren bur der, men då vil bustaden mest truleg bli leigd ut, så det bur uansett nokon på eigedomen. I slike område vil buplikt eller ikkje vere temmeleg uinteressant for kommunen.

Alternativt kan ein ha landbrukseigedom meir avsides men med allsidig lokalt arbeidsmarknad. I valet mellom ein kjøpar som ønskjer dette som fritidsbustad eller ein som er innstilt på å busette seg og finne arbeid lokalt vil kommunen ha eit virkemiddel til å sikre busetting gjennom buplikta.

Alternativt er det tale om ein usentral landbrukseigedom, men med slike ressursar at den gir inntekt til å leve av. Med buplikta som virkemiddel kan lokale politikarar sette krav om at kjøparen flyttar til eigedomen og seie nei til den som berre vil eige den, men ikkje flytte dit.

Det har vore meint mykje om buplikta opp gjennom åra. Der det har vore nødvendig har det til dels vore nytta kreative metodar for å oppfylle den. Uansett er buplikta eit virkemiddel som står til rådvelde for lokale politikarar dersom dei vil skilje mellom ein kjøpar som vil busette seg på eigedomen og ein som ikkje vil det.

Fjerning av priskontrollen vil kunne ha nokre konsekvensar, fjerning av buplikta andre – å fjerne begge vil føre til enda større konsekvensar. Konsekvensar som har samfunnsinteresse, meir enn berre det å ha noko å seie for ein eigar eller kjøpar. Høyringsnotatet tek i svært lita grad for seg konsekvensane for landbruket eller samfunnskonsekvensane.

Det er ikkje grunn til å tru at fjerning av priskontrollen og dermed fri prissetting på jord vil vere til hinder for at bønder eller dei som vil bli bønder kjøper jord og landbrukseigedomar, men prisen vil bli høgare. Det vil ikkje lenger vere avkastinga av eigedomen skal kunne forsvare jordprisen. Skal bonden framleis ha same inntekt må avkastinga auke, eller prisen på varene auke. Norsk landbruksproduksjon blir dermed enda dyrare enn utanlandsk.

Diverse moment

I høringsnotatet blir det vist til at det etter kvart er så mange unnatak frå konsesjonsplikta at lova kan like godt opphevast. Til dette kan svarast at om lova har funksjon berre for nokre typar erverv og denne funksjonen er viktig for samfunnet, er det i seg sjølv nok til å behalde lova.

Det lave talet på avslag blir òg trekt fram som eit moment for å fjerne lova. Her er det nok som LMD kjem inn på i høringsnotatet slik at det at lova finst og det er kjent kva krav den stiller får aktørane til å tilpasse seg krava. M.a. er det sett spesifikke krav til korleis eigedomar som kjem under priskontrollen skal takserast. Kjøpar/ selgar innrettar seg då etter dette og avstår frå å fremme saker med sterkt avvikande pris av di det er kjent at det er fare for avslag.

Det blir vist til at jordvernet blir ivarettatt gjennom jordlova og plan- og bygningslova. Det stemmer til ei viss grad, men konsesjonslova sine virkemiddel priskontroll og buplikt kan til ei viss grad brukast for å hindre oppkjøp av jord til spekulasjon – ikkje til landbruksproduksjon.

I høyringsnotatet blir det vist til kartlegging av tidsbruk for behandling av sak etter konsesjonslova i 1997. Konsesjonslova frå den gang er oppheva og erstatta av ny lov, mykje av det som den gong var konsesjonspliktig er det ikkje lenger. saksgangen er vesentleg endra, det meste blir i dag avgjort lokalt, medan det tidlegare gjekk til fylkesnivået. Å opplyse om tidsbruken den gong har derfor svært liten verdi. Rett nok blir det nemnt at mykje er endra.

Konklusjon

Det har sine utfordringar framleis å ha ei konsesjonslov som inneber priskontroll av landbrukseigedomar og jord, medan andre prisar blir fastsett fritt av marknaden. Dersom ein skal ha grunnlag for ein konkurransedyktig norsk landbruksproduksjon, vil det vere viktig å ha samsvar mellom prisen på viktigast driftsmidlet- jord – og den avkastning som produksjonen kan gi. I motsett fall vil auka jordprisar føre til dårlegare lønsemd. Buplikta sikrar at den som eig òg bur på eigedomen.

Det aller meste under konsesjonslova blir i dag avgjort av kommunen. Dersom lova blir fjerna vil lokale politikarar bli fratekne dei virkemidla som ligg i bruk av priskontroll og buplikt for å sikre busetting og grunnlaget for levedyktig landbruk.

Rådmannen ser det slik at det utsendte høringsnotatet ikkje legg opp til innspel om endring av konsesjonslova. Det er tale om enten å oppheve lova, eller iallfall i denne omgang, å behalde den som den er. Framlegget om å oppheve konsesjonslova er først og fremst eit politisk spørsmål. Sidan dette er eit høyring legg ikkje rådmannen fram innstilling i saka men skisserer to alternativ til vedtak:

Alternativ 1:

Stordal kommunestyre går inn for at Konsesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

Alternativ 2:

Stordal kommunestyre går inn for LMD sitt framlegg slik det er sett opp i høringsnotat om oppheving av konsesjonslova og buplikta:

1. konsesjonslova blir oppheva.
2. For det som går på buplikt blir det gjort endringar i odelslova §§27,28,35 og 51.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Behandling i formannskapet 03.12.14:

Saka var lagt fram utan tilråding.

7 voterande

Framlegg til vedtak frå Eva Hove:

Stordal kommunestyre går inn for at Konesesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

Framlegg til vedtak frå Jan Are Remme:

Stordal kommunestyre går inn for LMD sitt framlegg slik det er sett opp i høringsnotat om oppheving av konesesjonslova og buplikta:

1. konesesjonslova blir oppheva.
2. For det som går på buplikt blir det gjort endringar i odelsova §§27,28,35 og 51.

Røysting:

For framlegg frå Eva Hove: 4 røyster

For framlegg frå Jan Are Remme: 3 røyster

Formannskapet si tilråding til kommunestyret:

Stordal kommunestyre går inn for at Konesesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

FS-099/14 Tilråding til VEDTAK:

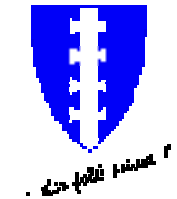
Stordal kommunestyre går inn for at Konesesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

Behandling i kommunestyret 17.12.14:

Formannskapet si tilråding vedteke med 11 mot 4 røyster.

KS-087/14 VEDTAK:

Stordal kommunestyre går inn for at Konesesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.



Endeleg vedtaksorgan:
Saksansvarleg.:

Arkiv: FA-C00
Objekt:

Arkivsaksnummer

SAKSGANG			
Saksnr	Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksbehandlar

Tittel: Høringsuttale til framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Vedlegg i saka:

Andre saksdokument (ikkje vedlagt):

Samandrag:

Det blir vist til høringsbrev, datert 15.10.2014, med vedlegg.

Det blir der gjort framlegg om å oppheve konsesjonslova utan at den blir erstatta av noko anna. Fjerning av buplikta vil i tillegg krevje nokre endringar i Odelslova.

Det som fyljer er eit samandrag av nokre av hovudpunkta i høringsnotatet. Det vert elles vist til notatet som er lagt ved. Det er lagt fram to alternativ til vedtak.

Vurdering:

.

Bakgrunn.

Bakgrunnen for framlegget er mellom anna å styrke den private eigedomsretten, auke råderetten over eigen eigedom og gjere det enklare å omsette eigedom mellom private. I tillegg er det eit mål å forenkle og å redusere landbruksbyråkratiet.

Etter LMD sitt syn er Konsesjonslova eit hinder for sal av landbrukseigedom, svekker rekruttering og næringsutvikling og er til hinder for omsetning av tilleggsjord. Den dempar òg investeringslysta. Sidan starten av 1900 talet har det her i landet vore konsesjonslover som har regulert ulike typar erverv. Lovene har sikra det offentlege sitt behov for å ha kontroll med erverv som kan ha noko å seie for nasjonale interesser.

Konsesjonslova

Noverande Konsesjonslov frå 2003 har som formål: «å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet...» utdrag av lova § 1.

Lova slår fast at med dei unnatak som følger av lova, kan fast eigedom ikkje ervervast utan konsesjon. Det er etter kvart så mange unnatak at det stort sett er landbrukseigedomar som utløyser konsesjonsplikt og då eigedomar med minst 25 daa dyrka eller 500 daa skog. I tillegg vil etablering av visse rettar for ein periode på meir enn ti år kunne utløyse konsesjonsplikt. Elles vil m.a. areal det ikkje er bygd på i LNF område òg krevje konsesjon.

Søknad om konsesjon kan ende med ja, nei eller at det blir gitt konsesjon på vilkår. Vilkår må vere innanfor dei forholda konsesjonslova er meint å ivareta.

Konsesjonslova inneheld krav om at den som ervervar landbrukseigedom pliktar å flytte til eigedomen innan eit år og bu der i 5 år. For dei som har odelsrett, er nær slekt eller familie fyljer dette kravet av lova. For andre ervervarar kan det følgje som vilkår for konsesjon. Buplikta kan vere generell eller personleg. Ifølgje KOSTRAtal blei det behandla 2483 konsesjonssaker i 2012. Av desse fekk 2420 konsesjon, 63 søknadar blei avslått. Til 51% av sakene blei det sett vilkår for konsesjonen (først og fremst om personleg buplikt).

Ved søknad om konsesjon på landbrukseigedom skal det etter lova sin § 9 leggjast særleg vekt på:

- «1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Behovet for å oppheve konsesjonslova.

Blir av LMD mellom anna grunngeve med at eigedomsretten er ein grunnleggande rett som må styrkast, som ein del av dette å styrke bonden sin rett til å disponere over eigen eigedom i tråd med eigne val og prioriteringar. Det skal leggjast opp til enklare reglar, mindre byråkrati og meir effektiv forvaltning. Det er behov for å produsere meir mat, noko som krev stimuli som gir investeringar knytt til drift og andre tiltak som kan betre drifta av landbrukseigedomar. Slik det er i dag kan ikkje eigaren av landbrukseigedom overdra til den han vil eller til den prisen ein kan oppnå i eit fritt marknad. I tillegg kan eigaren ikkje busette seg der han vil før bupliktperioden er ute. Om ein tek vekk desse reguleringane vil det vere lettare å kome inn i næringa.

Departementet legg til grunn at priskontrollen held eigar frå å legge eigedomen ut for sal. Buplikta er til hinder for sal av avsidesliggande eigedomar i område utan arbeidstilbod og vil i tillegg vere prisdempande. At eigaren ikkje reknar med å få så mykje for eigedomen dempar investeringslysta. Målet med buplikta er å oppretthalde og styrke busettinga. Etter LMD sitt syn er det andre omsyn som avgjer kvar folk buset seg. Forsking og undersøkingar viser at det er usikkert kva effekt buplikta har. Etter LMD sitt syn er det dermed ingen grunn til å halde på den.

Vidare blir det vist til at handhevinga av reglane i lova bind opp store ressursar både for private og det offentlege. Det blir òg sagt av unnataka frå konsesjonsplikt er så mange at det i seg sjølv er eit argument for å oppheve lova.

Det lave talet på avslag blir brukt som eit argument for at det ikkje er behov for konsesjonsbehandling, men det blir òg vist til at det at lova finst med gitte krav og føringar kanskje i seg sjølv betyr noko og at aktørane innrettar seg etter det.

Etter LMD sitt syn blir vern om landbruksareala ivaretatt i Jordlova og Plan- og bygningslova. Omsynet til jordvern er difor ikkje i seg sjølv nok til å halde på konsesjonslova.

LOVFRAMLEGG

1. konsesjonslova blir oppheva.
2. Det blir gjort endringar i Odelslova §§ 27,28,35 og 51 for det som går på buplikt.

Vurdering

Konsesjonslova sitt formål (utdrag KL § 1): « å kontrollere og regulere omsetninga av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet..»

Lova har spesielle virkemiddel som kan brukast for å fylle formålet. Andre lover har ikkje desse virkemidla.

Priskontroll

Priskontrollen i konsesjonslova omfattar bebygde landbrukseigedomar, med over 25 daa dyrka jord eller 500 daa produktiv skog. I tillegg må avtalt kjøpesum vere over kr 2,5 million. Priskontrollen omfattar elles alt ubebygd landbruksareal over 2 daa. I dei fleste tilfelle ligg det føre ein landbrukstakst. I rundskriv er det gitt reglar for fastsetting av pris på landbrukseigedom ved konsesjon. Utgangpunktet for verdsetting av areal er at produksjonen skal kunne forsvare den pris som blir betalt for arealet. Er avtalt pris for høg kan avkastinga av garden ikkje forsvare den og søknaden om konsesjon blir avslått.

Priskontrollen gjer at landbrukseigedomar ikkje blir omsett til marknadsverdi. Mindre bruk i og omkring byar og tettstadar er attraktive eigedomar og ville utan dei grensene som priskontrollen set få ei heilt annan pris enn tilfellet er i dag. Det vil dermed òg truleg vere med å auke omsetninga av bruk, slik LMD etterlyser i høyringsnotatet. Sjølv om manglande omsetning er ei komplekst spørsmål som ofte har andre viktige faktorar som tilknytning og odel m.m. For meir avsidesliggande eigedomar kan ein ikkje vente same prisauken, men med bortfall av buplikta, slik det er framlegg om, vil dei kunne vere interessante som fritidseigedomar.

I eksisterande lov er priskontrollen eit virkemiddel for å oppnå det som er «gagnleg for samfunnet». Lønsemda i dei fleste landbruksproduksjonar er lav og kan lønsmessig ikkje konkurrere med dei fleste andre næringar. Det auka utbodet av landbrukseigedomar på grunn av oppheva priskontroll vil ikkje vere oppnåeleg for dei som skal kjøpe eigedomen for å drive landbruk. Produksjonen vil ikkje kunne forsvare den høge prisen. Det same problemet vil eksisterande bruk som vil kjøpe tilleggsjord kome ut for. Landbruksproduksjon kan ikkje forsvare den høge prisen. Det er framleis driveplikt på dyrka jord. Det kan dermed ligge an til enda høgare prosent leigejord, av di bonden ikkje har råd til å kjøpe jorda, mens eigaren som ikkje driv er forplikta til å leige den vekk.

I høyringsnotatet blir det vist til at fjerning av priskontrollen gjer det lettare for nye å kome seg inn i landbruksnæringa. Det kan stemme basert på at fjerning av den vil auka omsetning av landbrukseigedomar. Men den auka inngangsbilletten saman med lav lønsemd gjer det vanskelegare å skulle leve av det eigedomen kan produsere.

Buplikt

For det som i lova går under landbrukseigedomar har konsesjonslova i ulike former krav om buplikt for den som er kjøpar. Normalt er det krav om å flytte til eigedomen innan eitt år og så bu der i 5 år. For nære slektningar er konsesjon ikkje nødvendig om dei fyller kravet om tilflytting, men dersom dei ikkje vil fylle det, må det søkast konsesjon.

I tillegg kan det lokalt gjennom eiga forskrift vere krav om buplikt (ikkje aktuelt for denne kommuna)- er særleg nytta i kommunar med stort innslag av fritidsbustader.

Buplikta har sin bakgrunn i målet om at den som eig landbrukseigedomen skal bu på garden og helst òg drive den.

I høyringsnotatet blir det trekt fram at buplikta er eit hinder for omsetning av eigedomar og særleg då i avsides område der det samtidig kan vere vanskeleg å finne arbeid. Det kan bli gitt konsesjon utan buplikt, så argumentet er berre aktuelt der kommuna praktiserer eit strengt krav om buplikt og det samtidig er tale om ein kjøpar som absolutt ikkje vil flytte til eigedomen.

I vurdering av buplikta må ein skilje mellom ulike scenario for å sjå på om den har noko for seg og om den verkar slik det er ønska.

For eit småbruk i attraktivt område nær tettstad eller by vil det normalt ikkje vere noko problem å få fylt buplikta. Eigedomen er kjøpt først og fremst som ein plass å bu, alternativt av andre grunnar og utan at eigaren bur der, men då vil bustaden mest truleg bli leigd ut, så det bur uansett nokon på eigedomen. I slike område vil buplikt eller ikkje vere temmeleg uinteressant for kommuna.

Alternativt kan ein ha landbrukseigedom meir avsides men med allsidig lokalt arbeidsmarknad. I valet mellom ein kjøpar som ynsker dette som fritidsbustad eller ein som er innstilt på å busette seg og finne arbeid lokalt vil kommunen ha eit virkemiddel til å sikre busetting gjennom buplikta.

Alternativt er det tale om ein usentral landbrukseigedom, men med slike ressursar at den gir inntekt til å leve av. Med buplikta som virkemiddel kan lokale politikarar sette krav om at kjøparen flyttar til eigedomen og seie nei til den som berre vil eige den, men ikkje flytte dit.

Det har vore meint mykje om buplikta opp gjennom åra. Der det har vore nødvendig har det til dels vore nytta kreative metodar for å oppfylle den. Uansett er buplikta eit virkemiddel som står til rådvelde for lokale politikarar dersom dei vil skilje mellom ein kjøpar som vil busette seg på eigedomen og ein som ikkje vil det.

Fjerning av priskontrollen vil kunne ha nokre konsekvensar, fjerning av buplikta andre – å fjerne begge vil føre til enda større konsekvensar. Konsekvensar som har samfunnsinteresse, meir enn berre det å ha

noko å seie for ein eigar eller kjøpar. Høyringsnotatet tek i svært lita grad for seg konsekvensane for landbruket eller samfunnskonsekvensane.

Det er ikkje grunn til å tru at fjerning av priskontrollen og dermed fri prissetting på jord vil vere til hinder for at bønder eller dei som vil bli bønder kjøper jord og landbrukseigedomar, men prisen vil bli høgare. Det vil ikkje lenger vere avkastinga av eigedommen skal kunne forsvare jordprisen. Skal bonden framleis ha same inntekt må avkastinga auke, eller prisen på varene auke. Norsk landbruksproduksjon blir dermed enda dyrare enn utanlandsk.

Diverse moment

I høyringsnotatet blir det vist til at det etter kvart er så mange unnatak frå konsesjonsplikta at lova kan like godt opphevast. Til dette kan svarast at om lova har funksjon berre for nokre typar erverv og denne funksjonen er viktig for samfunnet, er det i seg sjølv nok til å behalde lova.

Det lave talet på avslag blir òg trekt fram som eit moment for å fjerne lova. Her er det nok som LMD kjem inn på i høyringsnotatet slik at det at lova finst og det er kjent kva krav den stiller får aktørane til å tilpasse seg krava. M.a. er det sett spesifikke krav til korleis eigedomar som kjem under priskontrollen skal takserast. Kjøpar/ selgar innrettar seg då etter dette og avstår frå å fremme saker med sterkt avvikande pris av di det er kjent at det er fare for avslag.

Det blir vist til at jordvernet blir ivarettatt gjennom jordlova og plan- og bygningslova. Det stemmer til ei viss grad, men konsesjonslova sine virkemiddel priskontroll og buplikt kan til ei viss grad brukast for å hindre oppkjøp av jord til spekulasjon – ikkje til landbruksproduksjon.

I høyringsnotatet blir det vist til kartlegging av tidsbruk for behandling av sak etter konsesjonslova i 1997. konsesjonslova frå den gang er oppheva og erstatta av ny lov, mykje av det som den gong var konsesjonspliktig er det ikkje lenger. saksgangen er vesentleg endra, det mest blir i dag avgjort lokalt, medan det tidlegare gjekk til fylkesnivået. Å opplyse om tidsbruken den gong har derfor svært liten verdi. Rett nok blir det nemnt at mykje er endra.

Konklusjon

Det har sine utfordringar framleis å ha ei konsesjonslov som inneber priskontroll av landbrukseigedomar og jord, medan andre prisar blir fastsett fritt av marknaden. Dersom ein skal ha grunnlag for ein konkurransedyktig norsk landbruksproduksjon, vil det vere viktig å ha samsvar mellom prisen på viktigast driftsmidlet- jord – og den avkastning som produksjonen kan gi. I motsett fall vil auka jordprisar føre til dårlegare lønsemd. Buplikta sikrar at den som eig òg bur på eigedommen.

Det aller meste under konsesjonslova blir i dag avgjort av kommunen. Dersom lova blir fjerna vil lokale politikarar bli fratekne dei virkemidla som ligg i bruk av priskontroll og buplikt for å sikre busetting og grunnlaget for levedyktig landbruk.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Rådmannen ser det slik at det utsendte høyringsnotatet ikkje legg opp til innspel om endring av konsesjonslova. Det er tale om enten å oppheve lova, eller iallfall i denne omgang, å behalde den som den er. Framlegget om å oppheve konsesjonslova er først og fremst eit politisk spørsmål. Rådmannen legg difor fram ei todelt innstilling.

Alternativ 1:

Stordal kommune går inn for at Konsesjonslova ikkje blir oppheva. Lova har funksjonar som er verdt å ta vare på av omsyn til landbruket og samfunnet slik det går fram av saksutgreiinga.

Alternativ 2:

Stordal kommune går inn for LMD sitt framlegg slik det er sett opp i høyringsnotat om oppheving av konsesjonslova og buplikta:

1. konsesjonslova blir oppheva.
2. For det som går på buplikt blir det gjort endringar i odelslova §§27,28,35 og 51.