



Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 14/1567 -	Doknr.:
Mottatt: 13 JAN 2015	
Saksbeh.:	Arkiv:
Kode:	Avskr.:

Vår ref
TOF 14/837 - 4

Dykkar ref

Arkiv
020, V62

Dato
09.01.2015

Høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og buplikten

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med tilvising til politisk saksutgreiing går Jølster kommune i **mot forslaget** frå Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonslova og bestemmelser i odelslova om buplikt, slik det ligg føre.

Jølster kommune ynskjer heller at det blir ein heilskapleg gjennomgang av eigeidomslovverket med sikte på forbetringar.

Ein viser spesielt til konsekvensar for folketalsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerheit og utnytting av naturressursar samt andre samfunnsinteresser som busetjing i distrikta og å oppretthalde eit aktivt utnytta kulturlandskap er eit fellesgode som skal regulerast av det offentlege, fortrinnsvis kommunane.

Handsaming i Utval for Plan og Utvikling 06.01.2015:

Samrøystes i samsvar med tilrådinga.

UPU-002/15 Vedtak:

Med tilvising til politisk saksutgreiing går Jølster kommune i **mot forslaget** frå Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonslova og bestemmelser i odelslova om buplikt, slik det ligg føre.





Jølster kommune

6843 Sket i Jølster

tlf. 57 72 61 00

postmottak@jolster.kommune.no

Jølster kommune ynskjer heller at det blir ein heilskapleg gjennomgang av eigedomslovverket med sikte på forbetringar.

Ein viser spesielt til konsekvensar for folketalsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerheit og utnytting av naturressursar samt samfunnsinteresser som busetjing i distrikta og å oppretthalde eit aktivt utnytta kulturlandskap, er eit fellesgode som skal regulerast av det offentlege, forttrinnsvis kommunane.

Med helsing

Thor Ove Farsund

Kommunalsjef

57726106





Saksutgreiing

SAKSGANG

Styre, utval, komite m.m.

Utval for Plan og Utvikling

Møtedato

06.01.2015

Saksnr

002/15

Sakshandsamar: Thor Ove Farsund	Arkiv: FE-020, FA-V62	Arkivsaknr 14/837
------------------------------------	--------------------------	----------------------

Forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikt - fråsegn frå Jølster kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med tilvising til politisk saksutgreiing går Jølster kommune **i mot forslaget** frå Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonslova og bestemmelser i odelslova om buplikt, slik det ligg føre.

Jølster kommune ynskjer heller at det blir ein heilskapleg gjennomgang av eigedomslowverket med sikte på forbetringar.

Ein viser spesielt til konsekvensar for folketalsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerheit og utnytting av naturressursar samt andre samfunnsinteresser som busetjing i distrikta og å oppretthalde eit aktivt utnyttta kulturlandskap er eit fellesgode som skal regulerast av det offentlege, fortrinnsvis kommunane.

Handsaming i Utval for Plan og Utvikling 06.01.2015:

Samrøystes i samsvar med tilrådinga.

UPU-002/15 Vedtak:

Med tilvising til politisk saksutgreiing går Jølster kommune i **mot forslaget** frå Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonslova og bestemmelser i odelslova om buplikt, slik det ligg føre.

Jølster kommune ynskjer heller at det blir ein heilskapleg gjennomgang av eigedomslovverket med sikte på forbetringar.

Ein viser spesielt til konsekvensar for folketalsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerheit og utnytting av naturressursar samt samfunnsinteresser som busetjing i distrikta og å oppretthalde eit aktivt utnyttta kulturlandskap, er eit fellesgode som skal regulerast av det offentlege, fortrinnsvis kommunane.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv. LOV 2003-11-28 nr 98, sist endra i 2012.
- Lov om odelsretten og åseteretten. LOV-1974-06-28-58.
- Forskrift om konsesjonsfriheit mv. FOR-2003-12-08-1432.
- Rundskriv av 27.11.2012. Endringer i M-2/2009 om konsesjon og boplikt.
- Rundskriv M-2/2012 . Endring i rundskriv M-1/2010. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eigedom.
- Rundskriv M-2/2009: Konsesjon og buplikt. Sist endra 27.11.2012.
- Rundskriv M-1/2010: Endringer i rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-4/2004: Endringer i rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-7/2003: Endringer i rundskriv M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot mm. for skog.
- Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Samandrag:

Saksutgreiinga er utforma med grunnlag i skriftleg innspel frå Jølster Senterparti og Krf samt drøftingar i møte i UPU den 06.01.2015.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonslova og bestemmelsar i odelslova som gjeld buplikt.

Konsesjonslova innebær at den som overtek ein eigedom må få løyve frå det offentlege for å vere eigar. Formålet er å regulere omsetning av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og sikre eigar- og bruksforhold som er mest gagneleg for samfunnet. Vert lova oppheva gir storsamfunnet frå seg muligheiter til vern av viktige fellesgoder. Endringane i odelslova vil føre til at alle reglar om buplikt blir oppheva. Jølster kommune meiner endringane vil få negative konsekvensar for folketalsutviklinga i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap.

Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonslova og bestemmelsar i odelslova som gjeld buplikt. Det vert her synt til høyringsbrev frå Regjeringa publisert 15.10.2014 med høyringsfrist 15.01.2015.

Konsesjonsloven og buplikta vert fremja oppheva utan å bli erstatta av andre reglar. Oppheving av konsesjonsloven inneheld og framlegg om å fjerne reglane om buplikt i odelsloven, med grunngjeving i at reglane må sjåast i samanheng. Det betyr at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil være betinga av løyve frå det offentlege, og at det ikkje vil være buplikt ved erverv av landbrukseigendom.

Konsesjonslova inneber at den som overtek ein eigedom må få løyve/konsesjon frå det offentlege for å vere eigar. Formålet (§1) er:

«å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareale og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese, framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og hensynet til bosettingen».

I gjeldande lovverk er det kort fortalt, ikkje krav om å søkje konsesjon for eigedomar som er mindre enn 100 daa og samstundes ikkje har meir enn 25 daa dyrka mark. Kjøp av alle typar eigedom innan nær familie er også konsesjonsfritt. Det skal ikkje førast priskontroll dersom prisen er under 2,5 mill. og eigedomen har hus som er «beboelig».

I gjeldande lovverk er det kort fortalt buplikt på bebygde og bebuelege eigedomar som har meir enn 25 daa dyrka jord eller 500 daa produktiv skog. I tillegg kan kommunen setje vilkår om buplikt i konsesjonssaker for mellomstore eigedomar (mindre enn 25 daa dyrka/500 daa prod. skog, men større enn 100 daa totalt) dersom dei vert seld ut av familien slik at ny eigar må søkje konsesjon. Buplikta varer i 5 år, frå over takaren har busett seg på eigedomen.

Dei føreslegne endringane frå departementet vil føre til at all offentlig kontroll med kjøp og sal av landbrukseigedomar og matjord vert fjerna og alle reglar om buplikt blir oppheva. Viser til vedlagt brev «Høyring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten», samt Høyringsnotatet «Oppheving av konsesjonsloven og boplikten».

Økonomiske konsekvensar for kommunen:

Ingen direkte økonomiske konsekvensar for Jølster kommune forutan bortfall av sakshandsaming av konsesjonssaker og bupliktsaker. Men endringa vil klart verke negativt på folketalsutviklinga og såleis skatteinntektene i kommunen.

Vurdering:

Jølster kommune er ein utprega landbrukskommune og er å rekne som ein av dei større landbrukskommunane på Vestlandet. Ein stor del av kommunen sine innbyggjarar på vel 3000 personar, har sin bustad i eller i nærleiken av ein av kommunen sine 350 gardsbruk. Berre om lag 4% av gardsbruka står utan fast busetnad, sjølv om berre 150 gardsbruk er i aktiv drift. Den låge andelen med gardsbruk i aktiv drift, kjem av ei relativt omfattande endring og effektivisering av landbruket i kommunen, der produksjonsvolumet er svakt stigande, men tal bruk i drift er nær halvert dei siste 20 åra.

Jølster kommune har freista å handheva konsesjonslova og buplikta restriktivt, med resultat i god busetnad spreidd over heile kommunen, med mange gode og livskraftige grender. Kommunen har dei seinare åra, sett at den lokale påverknaden på bu-mønsteret i kommunen er svekka, særskilt etter endringane i konsesjonslova og bupliktsreglane i 2009, og opplever no ei sterkare statleg styring gjennom Fylkesmannen i høve forvaltninga av landbrukseigedomar i kommunen. Dette har slått negativt ut, i høve ynskje kommunen har for å oppretthalde eit desentralisert busetjingsmønster i kommunen, og tal gardsbruk utan fast busetnad er diverre aukar.

Jølster kommune har dei siste 10 åra opplevd ei eventyrleg utvikling i bygging og drift av småkraftverk. Der det til no er investert i kring 16 kraftverk i denne perioden, eigd og drifta av grunneigarane sjølv i kommunen. Dette har gjeve mange gardsbruk kjærkomne inntekter i sal av rein fornybar energi og nærare 100 gardsbruk i kommunen har no inntekter frå eigne kraftverk og fallrettar. For Jølster kommune har det heile tida våre fokusert på verdien av å bu i Jølster når naturressursane våre skal nyttast. I det høve har buplikta stått sentralt i vurderingane politkarane har teke, både når det gjeld tildeling av kraftkonsesjonar og at ein plikter seg å busette seg på eigendomen og i kommunen for å utnytte desse naturressursane. Ei nedlegging av konsesjonslova vil utelukkande føre til at fallrettane som i dag er underlagt gardsbruka, kan seljast og omsettast fritt. Om delingsregelen i Jordlova kan nyttast for å hindre dette, står uklart for kommunen jfr. framlagde endringsforslag frå Departementet.

Buplikt og folketalsutvikling:

Konsesjonslova §5 sørgjer for at den som overtek større landbrukseigedomar må bu på der i minst fem år. Formålet er å hindre at eigedomar over 100 daa som blir kjøpt opp blir ståande tomme eller vert brukt som fritidseigedom.

Med dagens lovverk har Jølster kommune kvart år hatt mange saker der eigarar/arvingar av landbrukseigedomar ikkje ynskjer å bu i kommunen, men nytte eigendomen til jakt, fiske og fritid. På grunn av buplikta endar sakene oftast med at dei likevel flytter til kommunen eller at dei sel garden til nokon som vil oppfylle buplikta. I nokre saker har eigarane/arvingane fått

delt frå tunet til feriebusstad mot at dei sel all jorda på eigedommen til eit aktivt drifta gardsbruk som ligg arronderingsmessigt godt til i nærleiken. Dette har styrka jordvegen for dei aktivt drifta bruka, samt imøtekomme arvingane sine ynskjer om å ivareta og nytte gamle gardshus samt ivareta kulturlandskapet.

Dagens lovverk støttar opp om, dei som ynskjer å overta eller kjøpe seg eit gardsbruk samt bu i Jølster kommune med føremål å drive jorda og naturressursane til gagn for storsamfunnet. Ein meiner klart at dei endringane som her er på høyring vil få store negative konsekvensar for folketalsutviklinga i vår kommune.

Pris og rekruttering i landbruket:

Konsesjonslova §9 skal sikre ei forsvarleg prisutvikling på landbrukseigedomar. Formålet med priskontrollen er at eigedomar som skal nyttast til landbruk vert kjøpt og seld til ein pris som bidreg til å realisere måla i landbrukspolitikken. Dette gjelder målet om å sikre rekruttering til næringa, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og legge til rette for stabile heiltids- og deltidsarbeidsplasser.

Jølster kommune har mellom 15 og 20 saker og/eller henvendelsar pr. år, der folk søker råd om pris på landbrukseigedomar. Henvendelsane kjem frå både seljarar og kjøparar og spørsmålet om pris, gjeld både ved eigedomsoverdraging innanfor familien og sal til andre. Kommunen sine vurderingar skal ta utgangspunkt i at prisen speglar inntektsmoglegheitene/avkastningsverdien på garden.

Jølster kommune er overtydde om, at ei fjerning av priskontrollen i konsesjonslova, vil prisen på alle eigedomsoverdragningar, også dei konsesjonsfrie innan familie, auke vesentleg. Andre arvingar og søsken av den som skal overta ein landbrukseigedom frå familie pressar gjerne på for ein høg overdragspris, for om mogeleg få ein større del av arven. Born eller nær odelsberettiga til overdragar vil ofte ikkje ha økonomi til å overta familiegarden. Det vil vere svært negativt for det pressa jordbruket på Vestlandet, dersom prisar på landbrukseigedomar utviklar seg fritt. Mange av dei som kjøper landbrukseigedom vil sitje att med ei større gjeld og dermed dårlegare tilgang til kapital for nyinvestering. Det gjeld både for dei som tek over eit gardsbruk frå familie og andre som ynskjer å kjøpe seg inn i landbruket.

Lovendringsforslaget vil føre til at arvingar og bønder som ynskjer seg ut av landbruket, og som sit med flotte eigedomar vil få ein god pris. Det kan bli omsett nokon fleire eigedomar, men kjøparane vil i større grad bli kapitalsterke folk frå inn- og utland som ønskjer seg ein fin ferieeigedom.

Driveplikt og matproduksjon:

Reglane om driveplikt gjeld alle eigarar av jordbruksareal. Etter jordlova § 8 har eigarar av eigedom med jordbruksareal driveplikt så lenge dei står som eigarar. Eigaren kan oppfylle plikta ved å drive jorda sjølv eller leige den bort til andre.

Driveplikta for dyrka jord er heimla i jordlova og er ikkje føreslegen fjerna no. Men eigarar som ikkje bur på eigedomane vil i dei fleste tilfella heller ikkje drive landbruksareala.

Jølster kommune trur at endringsforslaget vil føre til auke i areal der driveplikta vert oppfylt ved bortleige. Dermed meiner Jølster kommune at dei aktive bøndene som bur her i kommunen, i større grad må basere drifta på å drive slik «leiglendingsjord».

Regjeringa har som mål om å auke matproduksjonen. Det er ikkje tvil om at leigejorda vert drive dårlegare enn eigd jord. Til dømes vil det ikkje bli investert like mykje i grøfting, jordarbeiding, gjødsling og gjerdehald på areal som ein ikkje veit kor lenge ein disponerer. Det vert også vanskelegare å gjere større langsiktige investeringar i td driftsbygningar på eit landbruksføretak der ein ikkje er sikker på arealgrunnlaget for drifta framover.

Kulturlandskap:

Skjøtsel av kulturlandskapet vil også i dei fleste tilfelle verte betre ivareteke av ein som sjølv bur på eigedomen, samanlikna med både den som nyttar staden som ferieeigedom og den som leiger jorda.

Samfunnsverdiar og usikkerheit:

Departementet meiner at fridom til å bestemme over eigen eigedom er ein sentral verdi i vårt samfunn. Jølster kommune meiner at lovendringsforlaget vil føre til negativ utvikling for drifta av areal og rekruttering til landbruket og dermed for matproduksjon/matvaresikkerheit som også er ein sentralt verdi i vårt samfunn.

Matproduksjonen i Norge er tollskjerma og subsidierte av omsyn til matvaresikkerheit og andre samfunnsinteresser, til dømes busetjing i distrikta og å oppretthalde kulturlandskapet. Derfor bør ein ikkje opne for eit «frislepp» som undergrev ivaretaking av desse fellesgoda i samfunnet.

Departementet skriv at det er mykje usikkerheit knytt til effekten av reglane om konsesjon og særleg buplikt (høyringsnotatet s 24). Då vert Jølster kommune si vurdering at å oppheve alle bestemmelsar som gjeld eit så viktige tema, er eit forhasta forslag som kan føre til ei utarming av både landbruket, matvareproduksjonen og distrikta. I tillegg kan framlegget føre til endring i eigedomssituasjonen i Norge, der store areal/landområde vert eigd av nokre få personar/organisasjonar, med andre mål for bruk, ein kva storsamfunnet i dag krev og ynskjer. Med andre ord, vert dette å eksperimentere med noko av det viktigaste som Norge har – privat eigedomstrett fordelt på svært mange.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	15.10.2014	Landbruks- og Matdepartementet	Høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og buplikten
2	I	01.12.2014	Jølster bondelag	Høyringsinnspel til ny konsesjonslov ved Jølster bondelag