

NORDRE SUNNMØRE LANDBRUKSKONTOR

Kommunal landbruksforvaltning for Skodje, Stordal, Sula, Ørskog og Ålesund

Det kongelege mat- og landbruksdepartement.

Vår ref.
15/461-V60, V62, &13/HEFA

Dykkar ref.

Dato:
15.01.2015

Melding om vedtak. Høyring om forslag til å oppheve konsesjonslova og buplikt.

Ålesund formannskap har i møte 02.12.14 gjordt slikt vedtak:

142/14 - Formannskapet

Vedtak:

Ålesund kommune 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.

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje signatur.

Med helsing

Helga Færøy
Landbrukssjef

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
15.01.2015	Høyringsuttale til framlegg om å oppheve konsesjonslova, Ålesund (L)(1360043)	96964

Sakspapir

Høringsuttale til framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Helga Færøy Tlf: E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: 14/7437 JournalID: 14/77578
--	--

Behandling:

Saksnr	Utvalg	Dato
142/14	Formannskapet	02.12.2014

Rådmannens innstilling:

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. Rådmannen legg difor fram ei todelt innstilling.

Alternativ 1:

Ålesund 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:

Ålesund kommune 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.

142/14 - Formannskapet

Vedtak:

Ålesund kommune 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.

Behandling:

Forslag, fremma av Knut Anders Oskarson
Som rådmannens alternativ 2.

Forslag, fremma av Kirsti Dale
Som rådmannens alternativ 1.

Votering:

Rådmannens innstilling, alternativ 1 = 6 stemmer

Rådmannens innstilling, alternativ 2 = 7 stemmer, og er vedtatt

Bakgrunn:

Vedlegg/Saksdokument:

1. Høringsbrev datert 15.10.2014 frå Landbruks- og matdepartementet med vedlagt høringsnotat.

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

Det blir 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

.

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.

Ifølge KOSTRA tal 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 leggast 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 egne val og prioriteringar. Det skal leggast 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 avsidesliggende 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. 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 avsidesliggende 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 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 høyringsnotatet blir det vist til at det etter kvart er så mange unntak 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 ivaretatt 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 med begrunnelse:

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 avkasting 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.

Jarle Bjørn Hanken
rådmann

Utrykte dokumenter i saken:

Ingen

Vedlegg:

1. Høringsbrev.doc (L)(381756).pdf (L)(140764)[1]
2. Høringsnotat.doc (L)(381750).pdf (L)(140765)[1]