

FINNØY KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Forvaltningsstyret	27.11.2014	159/14	MAF

Saksansvarleg Hilde Gunn Bjelde	Arkiv: K2-V62 Objekt:	Arkivsaknr 14/990
---	--	-----------------------------

HØYRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG ENDRING AV ODELSLOVEN (BUPLIKTA).

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	15.10.2014	Det kongelige Landbruks- og Matdepartement	HØRINGSBREV- FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Vedlegg:

1. Høyringsbrev frå Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014.
2. Høyringsnotat datert 15.10.2014.
3. Statsrådens svar på spørsmål frå Geir Pollestad datert 24.10.2014.
4. Proposisjon til Stortinget- endring av konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll) 20.06.2014.

Saksutgreiing:

Landbruks- og Matdepartementet har sendt forslag om å oppheve konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98, og endring av odelslova (buplikta) ut på høyring. Høyringsfristen er sett til 15. januar 2015.

Konsesjonsloven for erverv av fast eigedom vart vedtatt i 1974. Etter 1974 er det gjort fleire endringar i lova, mellom anna er arealgrensene for konsesjonsplikt endra, og avsnittet om driveplikt er flytta til jordlova. Reglane om staten sin forkjopsrett vart tatt ut av lova ved endring den 4. mai 2001. Det er òg gjort store endringar i kven som har mynde til å avgjere spørsmålet om konsesjon. I 1974 låg mynde hjå departementet, i 2004 vart mynde overført til kommunen.

Konsesjonsloven har som 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.

I tillegg til å ha eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal, har konsesjonsloven òg som mål å ta omsyn til framtidige generasjonar sine behov, og omsynet til busetting. Omsynet til busetting i heile kommunen var bakgrunnen for at Finnøy kommune i 1984 innførte føresegn til konsesjonslova «0-grense», som gjorde at all bebygd eiendom i kommunen var underlagt konsesjonsplikt. Denne føresegna vart vedtatt fjerna av kommunestyret i 2008. Det er nå buplikt bare på landbrukseigedomar med meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Då konsesjonsloven vart innført i 1974 hadde spørsmålet om offentleg styring av eiendomsoverføring, mellom anna med offentleg forkjøpsrett, vore under komitèutgreiing i 17 år. Bu- og driveplikt vart innført som del av konsesjonslova, og ved endring av odelslova. Kravet om buplikt i odelslova tok sikte på å hindre at odelseigedomar vart løyst av odlarar som ikkje hadde tilknytning til næringa, og som heller ikkje tok sikte på å få det. Med konsesjonslova og endring av odelslova midt på 1970-talet vart lovverket for den aktive, sjølvveigande jord- og skogbrukaren, styrka.

Oppheving av konsesjonsloven og endring av odelsloven (buplikta) er i høyringsnotatet grunnlagt med at den enkelte bonden skal få større råderett over eigen eiendom. I tillegg er det eit mål å gjennomføre forenklingar, og å redusere landbruksbyråkratiet.

Samtidig som det er gjort framlegg om oppheving av heile konsesjonsloven er det til behandling i Stortinget forslag om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 om prisvurdering på landbrukseigedom.

Vurdering:

Den sjølvveigande bonden har vore berebjelken for virke og busetnad i heile landet (ta heile landet i bruk). Ved innføring av konsesjonsloven ved erverv av fast eiendom, vart draumen om det «bærekraftige familiebruket» halde oppe, medan fabrikkproduksjon og spekulasjon skulle haldast ute ved lov. Dette var verdigrunnlaget som låg til grunn for innføring av lova i 1974. Føremålet med gjeldande lov går fram av § 1.

- *Framtidige generasjoners behov.*

Framtidige generasjonar treng ein marknad for landbrukseigedomar som gjer det attraktivt å erverve gardsbruk som kan nyttast til matproduksjon. Det bør vere viktigare å vere brukar/forvaltar enn bare å vere eigar. Bærekraftige familiebruk vil fremme produksjon av kvalitetsmat og fremme dyrehelse og dyrevelferd.

- *Landbruksnæringa.*

Leigejord har i dag eit omfang som kan vere til hinder for optimal drift av jordbruksarealet ved manglande drenering, ugraskamp, gjerdehald m.m. Ved at det ikkje vert stilla krav om busetting ved kjøp av landbrukseigedom, vil omfanget av leigejord kunne auka. I siste vedtatt landbruksmelding er det eit mål å auka matproduksjonen. Eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal vil i mange høve ikkje bare vere eit spørsmål om å hindre omdisponering av jord og skog, men òg aktiv bruk av areala, god agronomi, utført av den sjølvveigande bonden.

Rekrutteringa til landbruket er avhengig av at landbrukseigedomar vert omsett til «bruksrett» pris. Inngangsbiletten bør ikkje bli så dyr at ny eigar ikkje har råd til å vidareutvikle driftsapparatet på eiendomen, investering i driftsbygningar og maskiner, og forbetring av

jordveien. Slike investeringar vil ofte vere nødvendige like etter at landbrukseigedomen er kjøpt. Statistikk frå SSB viser òg størst byggeaktivitet på gardsbruk der eigaren bur på garden, når det gjeld ombygging og tilbygg på bustadhus. For høg pris vil forskyve konkurranse mellom kjøparar som ikkje har planar om drift sjølv (ikkje busette seg på eigedomen), og kjøparar som vil investere i framtidig drift av eigedomen.

Oppheving av konsesjonsloven kan føre til større omfang av lite hensiktsmessige eigarformer, t.d. sameige. Sameige kan bli aktuelt ved generasjonsskifte av landbrukseigedomar. Ved at alle sameigepartane i dag er pålagt buplikt, vil dagens lovverk vere eit godt verktøy til hinder for ein slik eigarform. Sameige som eigarform er omtalt i konsesjonslova § 9 andre ledd:

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller antallet sameiere økes.

Andre eigarformer (ulike selskapsformer), sett opp mot konsesjonsloven sine vurderingar ved erverv av landbrukseigedomar, er omtalt i rundskriv M-2/2009 frå Landbruks- og Matdepartementet.

- *Behovet for utbyggingsgrunn.*

Har vore lite aktuelt i Finnøy.

- *Omsynet til miljøet, allmenne naturinteresser og friluftinteresser.*

Kan vere aktuelt for det offentlege å sikre viktige områder for allmenne natur- og friluftinteresser.

- *Omsynet til busetting.*

I ein forskningsrapport publisert i 2008 (ØF-rapport 01/2008. Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark) er det konkludert med at sannsynligheten for at eigaren vil bli buande på landbrukseigedomen stor for eigarar som sjølv har budd på eigedomen i fem år etter overtaking. Målet om busetting på landbrukseigedomar i distrikta er for ein stor del blitt oppfylt.

Busettingsomsyn har vore aktuelt tema i debatten om arealbruken på dei ikkje landfaste øyane i kommunen. Det vil difor vere naturleg at vilkår om buplikt ved erverv av landbrukseigedomar vil vere eit nyttig instrument for å nå målet om å oppretthalde/auke busettinga i heile kommunen. Å oppheve konsesjonsloven, og gjere endringar i odelsloven, vil gjere arbeidet med busetting i heile kommunen vanskelegare.

Konklusjon:

Landbruket er den viktigaste næringsgreina i Finnøy. Landbruksnæringa treng unge innovative bønder. Oppheving av Lov om konsesjon for erverv av fast eigedom vil etter administrasjonen si vurdering kunne vere til ulempe for landbruksnæringa, ved å:

- Gjere det vanskeleg å rekruttere til næringa.
- Føre til prispress på landbrukseigedomar både i ein open marknad, og ved familieoverdraging (prisforventning hjå medarvingar).
- Tappe distrikta for kapital.
- Auke omfanget leigejord som er uheldig for å nå målet om auka matproduksjon.
- Opne for lite hensiktsmessige eigarformer på landbrukseigedomar, t.d. sameige.
- Avgrense moglegheita for å føre ein aktiv busettingspolitikk.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Forvaltningsstyre viser til administrasjonen sine vurderingar og konklusjon. Lov om konsesjon for erverv av fast eigedom bør bestå i nåverande form, med buplikt og priskontroll. Føremålet med lova, om å regulere og kontrollere omsetnaden av landbrukseigedomar, er eit nødvendig verkemiddel som er med på å sikre landbruksnæringa si framtid i kommunen.

Dersom Lov om konsesjon for erverv av fast eigedom ikkje vert oppheva, vil framlegget om endring av odelslova ikkje vere aktuell.

FOR-159/14 VEDTAK 27.11.2014:

Samrøystes som forslaget frå administrasjonen.