

Hjartdal kommune

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Formannskapet	19.01.2015	004/15	AEB

Saksansvarleg: Anne E. Bamle	Arkiv: K1-483, K3-&13	Arkivnr.: 15/44
-------------------------------------	---------------------------------	------------------------

HØYRINGSUTTALE TIL LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET - FRAMLEGG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BUPLIKTEN

Dokument i saka:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	15.10.2014	Landbruks- og matdepartementet	HØRINGSNOTAT OG -BREV - OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN OG BUPLIKT

Vedlagde dokument:

Dokument nr. 1

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

LOV-28-11-03 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven)

LOV-28-06-74 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven)

Saksgang:

Formannskapet gir høyringsuttale på vegne av kommunen

Bakgrunn for saka:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) sendte i oktober ut eit framlegg om å oppheve konsesjonsloven saman med et framlegg om å oppheve reglane om buplikt i odelsloven.

Høyringsfrist er 15.01.14.

Konsesjonsplikta og buplikta vert foreslått oppheva. Det er ikkje framlegg om å erstatte desse med andre reglar. Oppheving av konsesjonsplikta inneberer òg at reglane om buplikt i odelsloven er foreslått oppheva.

Framlegget inneberer at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil vere avhengig av løyve frå det offentlege (konsesjon). Framlegget inneberer òg at det ikkje lenger vil vere buplikt på landbrukseigedomar som er større enn den grensa som er satt i dag som minimumsgrense for buplikt. Viss framlegget blir vedtatt betyr det at det ikkje lenger er krav om buplikt på nokon landbrukseigedomar.

Hjartdal er ein av 59 kommunar i landet som har lokale føresegner og nedsett konsesjonsgrense (nullkonsesjon) etter konsesjonslova § 7. Hjartdal kommune har i tillegg oppheva unntaket for slektskap. Vert konsesjonslova oppheva fell heimelsgrunnlaget for føresegna bort.

Regjeringa la 20.06.14 fram framlegg om å fjerne priskontrollen i konsesjonslova § 9, 1. ledd, nr. 9. Stortinget har utsett handsaminga av proposisjonen i påvente av handsaminga av framlegget om å oppheve heile konsesjonslova.

Konsesjonslova

Gjeldande konsesjonslov vart vedtatt 28. november 2003, og erstatta konsesjonslova av 1974. Lova trådde i kraft 1. januar 2004 og avgjerslesmyndigheit har sidan vert hjå kommunane.

Lovens føremål går frem av § 1:

«Loven har til formål å regulera og kontrollera omsetnad av fast eiendom for å oppnå eit effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og sikre eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet, bl.a. for å tilgodesjå:

- 1. framtidige generasjonars behov.*
- 2. landbruksnæringa.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. omsynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. omsynet til busetting.»*

Konsesjonsloven er grunna med at enkelte erverv kan vera i strid med samfunnets behov for å utnytte eigedom, og opnar for at forvaltninga skal foreta konkrete avvegingar kor både bruk og vern står sentralt.

Konsesjonslova er ikkje ei spesifikk landbrukslov som einsidig skal tilgodesjå 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 (0-konsesjon). I praksis fungerer konsesjonslova slik at alle erverv av fast eigedom er konsesjonspliktige, men med svært mange unntak. Det er dermed bare et fåtall saker som i realiteten vert konsesjonsbehandla.

Det er to hovudtypar av unntak: 1) unntak pga. ervervar si stilling (§ 4: ikkje konsesjon innan familie/nær slekt) og 2) unntak pga. eigedomens sin karakter (§ 5: f.eks. ubebygd regulert eigedom, tomter under to dekar og bebygd landbrukseigedom med under 25 dekar dyrka jord og 100 dekar totalareal).

Når eit unntak gjeld, må eigenfråsegn om konsesjonsfridom nyttast. Kommunen kontrollerar og stadfestar konsesjonsfridom på eigenfråsegna før innsending saman med skøyte for tinglysing.

Når det ikkje er unntak frå konsesjonsplikt, må ervervar søke kommunen om konsesjon. Det er deretter anten delegert handsaming eller politisk, avhengig avdelegeringsreglement. Vedtaket vert sendt saman med skøyte til tinglesing.

Buplikt

Det er tre typer buplikt som er heimla i konsesjonslova:

- § 6 Lovfesta buplikt på landbrukseigedomar med våningshus, og over 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka (samla nemnt som dyrka) jord eller over 500 dekar produktiv skog. Denne type buplikt gjelder i 5 år frå tilflytting og er ei personleg plikt. I tillegg må det vera våningshus som er egna som heilårsbustad, med veg, vatn og avløp. Dersom landbrukseigedomen er mindre enn 25 dekar dyrka jord, under 100 dekar totalareal og egna heilårsbustad er denne omfatta av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon).
- § 11 Buplikt som vilkår i konsesjonssak, der kommunen finn at busetnadsomsynet skal vektleggast. Ved slik buplikt er det vanlegvis krav om 5 år personleg buplikt, eller krav om upersonleg buplikt.
- § 7 Buplikt etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon). Desse lokale forskriftene er vedtatt av kommunestyra i dei respektive kommunane, for å hindre at bustadhus for fast busetting i regulerte og uregulerte områder vert nytta som fritidsbustad, og inneber at det er buplikt ved erverv av heilårsbustad som har vore/er nytta som heilårsbustad, samt for bustadtomter i regulerte bustadområde. Denne type buplikt gjeld så lenge vedkommande eig bustadhuset, men kan oppfylles ved upersonlig buplikt, f.eks. utleie. Det er unntak for erverv innan familie/nær slekt – at dei kan nytte eigedommen som fritidsbustad.

Dersom ervervar av eigedom med buplikt ikkje kan/vil oppfylle buplikta er ikkje unntaket frå konsesjonsplikt oppfylt, og vedkommande må søke konsesjon. Konsesjonslova har reglar om oppfølging dersom konsesjon ikkje vert gitt eller vilkår ikkje vert overhalde.

Odelssloven inneheld også nokre reglar om buplikt som visar til reglane i konsesjonslova. Her er mellom anna buplikta eit minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for ein annan som har overtatt eller vil overta eigedommen. Brot på buplikta kan føre til odelsløyising (andre med «dårligare odel») kan søke eigedommen løyst på odel på bakgrunn av brot på buplikta.

Regjeringa grunngjev framlegget med oppfølging av si regjeringsplattform. Dei kan ikkje sjå at nokon av omsyna bak lovane er tungtvegande nok til å ville oppretthalde den kontrollen med omsettinga som konsesjonslova inneber. Høyringsnotat utdyper dette i følgjande punkt:

- Den einskilte grunneigar skal få større råderett over eigen eigedom. Privat eigedomsrett er grunnleggande rett. Loven legg føringar for eigars rett til å disponere over eigen eigedom, t.d. kven han vil selje til og til kva for pris. Eigar av eigedom med buplikt kan ikkje sjølv velje sitt busted før bupliktsperioden er omme.
- Konsesjonslova fører til at eigar ikkje er viljug til å legge eigedom ut på ope sal. Slik er lova eit hinder for eit effektiv marknad for omsetting av konsesjonspliktige eigedomar. Regjeringa meiner dette fører til svekka rekruttering til næringa og at det er/vert vanskeligare å få kjøpe tilleggsjord.
- Konsesjonslova svekkar investeringslysta avdi eigar ikkje veit om han får att sine investerar ved eit eventuelt sal. Svekka investeringslyst kan føre til svekka driftsgrunnlag.

- Det er ikkje dokumentert at buplikta verkar etter si hensikt. Det er ingen eintydige rapportar om at buplikta fører til auka busetting. Buplikta kan vere vanskeleg å oppfylle på grunn av manglande arbeid. Buplikta er prisdempande og fører til at færre eigedomar vert omsett.
- Regjeringa har eit ønske om å gjennomføre forenkling i det offentlege og å redusere landbruksbyråkratiet. Handsaminga av eigenfråsegner om konsesjonsfridom, søknadar om konsesjonsfridom og oppfølging av buplikta krev ressursar til sakshandsaming i kommunal og statleg sektor.

Vurdering:

Priskontroll/kontroll med omsetting

I Hjørdal kommune er det mange mindre eigedommar som i dag er konsesjonspliktige og ved å oppheve konsesjonslova vil verte attraktive i marknaden. Hjørdal er del av eit stort bu- og arbeidsmarknad og oppheving av konsesjonsplikten kan vere positivt.

Vern om landbruket sine produksjonsareal

Plan og bygningslova har i dag reglar om vern av produktive areal som formål. Denne lova vil ikkje fullt ut ivareta konsesjonslovas føremål med tanke på eigedomsstrukturen i landbruket. I dagens konsesjonslov skal det berre gjevas konsesjon til sameige og AS berre i heilt spesielle tilfelle. Ved ei oppheving av konsesjonslova vil selskap, utanbygds- og utenlandsbuaende kunne kjøpe opp landbrukseigedomar. Det er eit politisk mål å auke matproduksjonen og ut frå eit slikt perspektiv er viktig å bevare matjorda og andre ressursar til matproduksjon. Det er truleg at uoversiktlege eigarforhold vil gje mindre oversikt over bruk av landbrukseigedommane og den dyrka jord.

Forskrift om nedsett konsesjonsgrense (0-konsesjon)

Det er etter rådmannen sitt skjønn ikkje viktig for Hjørdal kommune å halde på den lokale føreseigna om nedsett konsesjonsgrense etter konsesjonslova § 7. Kommunen opplever ikkje – som andre hyttekommunar gjer - stort press om kjøp bustadeigedomar som fritidseigedom.

Konklusjon

Gjeldande konsesjonslov inneheld viktige målsetningar for landet sine naturressursar og for landbruket. Det går fram av høyringsnotatet at det er usikkerheit knytt til verknaden av dei ulike reglane i lova. Det medfører også at det vil vera usikkert kva konsekvensane vil vert. Viktig spørsmål knytt til eigarstruktur og busetting er ikkje diskutert. Høyringsnotatet gir ikkje grunnlag for å kunne konkludere med at fjerning av konsesjonslova vil styrke den private eigedomsretten og gje den enkelte bonde større råderett over eigen eigedom.

Bupliktreglane i konsesjonslova har verka preventivt på ein del overdragingar i norsk landbruk dei siste 40 åra. Bygdene i Norge slit framleis med panikkoverdragingane i 1974, men no er det neste generasjon som stend for tur. Tidspunktet for å foreslå og oppheve konsesjonslova er soleis gunstig for alle dei som ynskjer å eige og fjernstyre landbrukseigedomar frå sentrale strøk, men tidspunktet er tilsvarande øydeleggjande for bygdene. Norge har framleis behov for ein konsesjonslov som kan verke preventivt på ei utvikling i retning av massenedlegging av driftseiningar i landbruket.

Fjerning av prisregulering kan gjere det vanskelegar for unge å oveta landbrukseigedom og satse på landbruk som næring og dermed hindre rekruttering til landbruket. Omsynet til rekruttering til landbruket og omsynet til busetting er tungtvegande grunnar som tilseier at konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova bør oppretthaldast.

For Hjartdal kommune vil ei oppheving konsesjonslova mogleg ikkje ha stor verknad med tanke på prisnivået da prisnivået på gardsbruk i dei aller fleste tilfelle allereie er lik marknadsprisen.

Når det gjeld § 7 i konsesjonslova har det i dei seinare åra ikkje vore handsama mange saker og i dei flest av sakene har fritak for buplikt vorte innvilga. Ved å fjerna forskrifta om nedsett konsesjongrense i Hjartdal kommune vil ein og kunne skape meir positivitet og at fleire vil flytte til kommunen og busette seg fast.

For administrasjonen i kommunen vil ei fjerning av konsesjonslova ikkje ha stor verknad på arbeidsmengda då det er relativ få saker i denne kategorien.

RÅDMANNEN TILRÅR:

Hjartdal kommune har handsama framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta, men meiner at både konsesjonslova og buplikta bør vidareførast.

Formannskapet vil særleg legge vekt på

- Konsesjonslova bidreg til landbrukseigedomar har fast busetting og er i drift.
- Buplikta med 0 konsesjongrense er i dag eit verkemiddel for busetnad i Hjartdal kommune, men ein ser at det er få saker som kjem under denne føreseigna.
- Formannskapet meiner samstundes at det er viktig å oppretthalde lova om konsesjon for å kunne regulere og kontrollere omsetnad av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og sikre eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for lokalsamfunnet.
- Formannskapet kan i tillegg ønske seg meir lokalt sjølvstyre i lova.

19.01.2015 Formannskapet

Handsaming:

Sven Tore Løkslid fremma følgjande tilleggsforlag:

Etter Stortinget sin handsaming blir rådmannen beden om å legge fram ei sak med vurdering av dei lokale reglane for buplikt.

Sven Tore Løkslid trakk sitt forslag.

VOTERING:

Rådmannen si tilråding blei samrøystes vedteke.

FOR-004/15 VEDTAK:

Hjartdal kommune har handsama framlegg om å oppheve konsesjonslova og buplikta, men meiner at både konsesjonslova og buplikta bør vidareførast.

Formannskapet vil særleg legge vekt på

- Konsesjonslova bidreg til landbrukseigedomar har fast busetting og er i drift.
- Buplikta med 0 konsesjonsgrense er i dag eit verkemiddel for busetnad i Hjartdal kommune, men ein ser at det er få saker som kjem under denne føresegna.
- Formannskapet meiner samstundes at det er viktig å oppretthalde lova om konsesjon for å kunne regulere og kontrollere omsetnad av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og sikre eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for lokalsamfunnet.
- Formannskapet kan i tillegg ønske seg meir lokalt sjølvstyre i lova.