



Møre og Romsdal
fylkeskommune

saksframlegg

Dato:	Referanse:	Vår saksbehandlar:
17.11.2014	73022/2014	Eivind Vartdal Ryste

Saksnr	Utval	Møtedato
	Regional- og næringsutvalet	02.12.2014
	Fylkesrådmannens tilråding	03.12.2014
	Fylkesutvalet	08.12.2014

Høyring - forslag om å oppheve konsesjonslov og buplikt

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 *om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv.* I tillegg foreslår departementet å oppheve enkelte punkt i lov 28. juni 1974 nr. 58 *om odelsretten og åsetesretten (odelslova)* som handlar om buplikt.

Forslaget inneber at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil vere avhengig av løyve (konsesjon) frå det offentlege. Forslaget inneber vidare at det ikkje vil vere buplikt ved erverv av landbrukseigedom, og at det heller ikkje kan fastsettast forskrift om nedsett konsesjonsgrense (såkalla nullgrense) i kommunane. I følgje Landbruks- og matdepartementet skal forslaget styrke den private eigedomsretten, og gjere det enklare å få omsett eigedom mellom private.

Konsesjonslova er grunngjeven med at einskilde erverv kan vere i strid med samfunnet sine behov for bruk av eigedomen. Det kan vere framtidige generasjonar sine behov, landbruksnæringa, behov for utbyggingsareal, miljø, naturvern- og friluftslivsinteresser, samt omsyn til busetjing.

Hovudregelen i konsesjonslova er at fast eigedom ikkje kan ervervast utan konsesjon. Imidlertid er det mange unntak frå denne regelen. Til dømes har nærslekt og odelsberettiga fritak frå konsesjonsplikta. Dei mange unntaka inneber at lova i all hovudsak gjeld overdraging av landbrukseigedomar over ein viss storleik, overdraging av fast eigedom i kommunar der det er innført lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense, samt enkelte overdragingar av ubebygde tomter eller areal.

Buplikta heng tett saman med konsesjonsregelverket. Det er vanleg at konsesjon for erverv blir gitt på vilkår av at den nye eigaren buset seg på eigedomen innan eitt år, og deretter blir buande i fem år. Det er også slik at sjølv om nærslekt og odelsberettiga slepp konsesjon, så er det eit vilkår at ervervar personleg bur på landbrukseigedomen i minst fem år, dersom eigedomen er over 25 dekar fulldyrka areal eller meir enn 500 dekar skog.

«Nullgrense». Kommunane kan utvide konsesjonsplikta der ein meiner det er nødvendig for å hindre at hus går frå vere heilårsbustad til fritidsbustad. I så fall blir all omsetjing av eigedom konsesjonspliktig, og det vil i praksis vere buplikt på alle eigedomar som eignar seg for heilårs busetjing. Døme på slik praksis finn ein i

typiske feriestader langs sørlandskysten. Det er ingen område i Møre og Romsdal som er omfatta av dette, og slik bruk av lova er difor ikkje tema i denne saka.

Vurdering

Kva vil ein oppnå med å fjerne kensesjonslova og buplikta?

Departementet skriv i sitt høyringsnotat at styrking av eigedomsretten er eit viktig punkt i regjeringa sin politiske plattform, og at ein vil styrke bonden sin rett til å disponere eigedomen sin i tråd med eigne val og prioriteringar. Kensesjonslova og buplikta inneber store inngrep i eigar sin disposisjon av eigedomen, og bør difor fjernast.

Det er også argumentert med at dagens regelverk hindrar nødvendig kjøp og sal av landbruksseigedomar. Kensesjonskrav, buplikt og priskontroll kan gjøre landbruksseigedomar lite attraktive, og dermed også dempar investeringslysta hos eigarane. Departementet ser behov for å gjøre det lettare å kome inn i landbruksnæringa ved at fleire eigedomar kjem for sal og at det vert lettare å få kjøpt tilleggsjord.

For det tredje kommenterer departementet at kensesjonslov og buplikt har forvaltningsmessige kostnader. Å fjerne lovverket vil bidra til deregulering og mindre byråkrati.

Kva kan fjerning av lovverket medføre?

Kensesjonslova 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, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. hensynet til bosettingen.»

(Lovdata.no)

Landbruks- og matdepartementet vurderer det slik det er usikkert om kensesjonslova og buplikta fungerer etter formålet, og argumenterer for at plan- og bygningslova og ein planlagd jordvernstrategi vil sikre landbruket sine produksjonsareal, utbyggingsareal og miljø- og friluftsinteresser. Departementet er også usikker på om buplikta har den ønska verknaden, og viser til undersøkingar som konkluderer med at det i stor grad er kjensler og arbeid som avgjer kvar folk vil bu fast. Departementet sin konklusjon er difor at fordelane ved å fjerne regelverket er større enn ulempene.

Forslaget om på fjerne kensesjonslov og buplikt er omdiskutert: Mange vil argumentere for at vi framleis skal ha ei styring med omsetjinga av landbruksseigedomar i Norge. Det vert hevda at forslaget om å fjerne kensesjonslov og buplikt først og fremst er ideologisk grunngjeve (styrke eigedomsretten, deregulering osv), og til fordel for dei som i dag sit med attraktive landbruksseigedomar for sal. Regjeringa er oppteken av å auke matproduksjonen i Norge, spørsmålet er om dette forslaget vil bidra til det.

Dei mest produktive jordbruksareala ligg gjerne rundt dei store byane. Det er gjerne den historiske grunnen til at byane ligg der dei ligg. Med eit frislepp av omsetjing av landbrukseigedomar er det grunn til å tru at etterspurnad og dermed prisar vil stige i sentrale strøk. Det blir då eit spørsmål om kven det er som har råd til å kjøpe, om det er den sjølveigande bonden som vil bruke eigedomen til matproduksjon, eller investoren som vil bruke eigedomen til fritidsformål eller spekulasjon. Dei som vil kjøpe landbrukseigedom er ikkje nødvendigvis dei same som dei som vil drive landbruksnæring.

Det skal framleis vere driveplikt på jordbruksareal. Til å oppfylle driveplikta trengs aktive matprodusentar rundt i heile landet. Viss mange landbrukseigedomar blir selde til fritidsformål vil det fortenga bonden som skal drive jorda på dei same eigedomane. Allereie i dag er det for stort areal i høve til talet aktive bønder rundt i mange bygder, og mange eig berre 30-40 prosent av produksjonsgrunnlaget sitt. Vi ser at det å ikkje eige jorda, men å disponere den på kortsiktige leigekontraktar, fører til dårlegare vedlikehald og dermed lågare produktivitet på areala. Ei forsterking av den trenden vil gjere det vanskeleg å auke matproduksjonen i Norge.

I konsesjonslova har styresmaktene heimel til å sikre at jordbruksareal kan bli seld som tilleggsjord til aktive matprodusentar, i staden for som fritidseigedom. Det er eit verktøy som styrkar bonden sin eigedomsrett over eige produksjonsgrunnlag. Det vert borte dersom konsesjonslova forsvinn.

Matjorda er vårt eksistensgrunnlag. Areal til matproduksjon er eit ikkje-fornybart fellesgode. Matproduksjonen må følgje den folketalsveksten som er forventa globalt. FN, som i 2014 set fokus på familiejordbruket, har rekna ut at behovet for mat i verda vil auke med 50 prosent innan 2030 og 70 prosent innan 2050. I det perspektivet vil det vere behov for å ta vare på all tilgjengeleg matjord, og auke produktiviteten på denne. Dette tilseier at det er grunn til å regulere omsetjing av areal eigna for matproduksjon på andre måtar enn vi regulerer omsetjing av anna eigedom. Eigedomsrett er viktig, men må vektast i høve til behov for ei berekraftig forvaltning av ressursane som trengs for å sikre oss nok mat.

Risiko for store areal på få hender. I Brasil eig 3 prosent av folket 2/3 av dyrkjorda, i følgje FN. I Norge har bønder som eig jorda si vore ein grunnstamme i samfunnet opp gjennom historia. Framleis er familiejordbruket den rådande driftsforma, sjølv om bøndene eig ein stadig mindre del av jorda dei driv. Med ei fjerning av konsesjonsregelverket forsvinn også heimlar som kan hindre stor opphoping av arealressursar på nokre få aktørar. Vi veit til dømes at daglegvarekjedene ynskjer å få kontroll over større delar av verdikjeda. Det er ikkje utenkeleg at ein slik aktør sikrar seg kontroll over store delar av den beste matjorda i Norge, og dermed eig produktet frå jord til bord. Konsesjonslov og buplikt kan hindre dette, dersom ei slik utvikling ikkje er ønskeleg.

Forenkling må vere kunnskapsbasert. Det kan truleg gjerast mykje for å både forbetre og forenkle konsesjons- og bupliktregelverk. Ikkje minst må ein sikre seg at regelverket faktisk blir handheva. I dag er dette lagt til kommunane, og deira sine ressursar til oppfølging er sterkt varierande. Det er nok også ein viktig grunn til at det vert stilt spørsmål ved effekt og nytte av regelverket. Etter vår vurdering er det viktigaste at ein har oversikt over kva konsekvensar ei endring vil medføre, og tek avgjerd på grunnlag av det.

Forslag til vedtak:

1. Møre og Romsdal fylkeskommune går mot å fjerne konsesjonsregelverk og buplikt slik Landbruks- og matdepartementet foreslår.
2. Veksande folketal og nye matvanar krev auka matproduksjon. Areal eigna for matproduksjon må sjåast på som eit fellesgode. Styresmaktene bør difor ha eit verktøy for å kunne regulere kjøp og sal av landbrukseigedomar, der omsynet til mål om auka matproduksjon er avgjerande.
3. Egedomsretten er viktig, men omsynet til den som skal leve av å produsere mat bør vege tyngre enn omsynet til den som skal selge. Bortfall av konsesjons- og bupliktregelverket kan føre til prispress og at mange landbrukseigedomar blir omgjort til fritidseigedomar. Det kan fortrenge dei som vil bruke jorda til matproduksjon, og true fast busetjing i bygdene.
4. Det er positivt med ein kritisk gjennomgang av konsesjons- og bupliktregelverk, med mål om forenkling, forbetring og meir systematisk handheving. Men endringar må byggje på kunnskap om konsekvensane, og ikkje gå ut over mål om å sikre ressursar til matproduksjon.

Ottar Brage Guttelvik
fylkesrådmann

Bergljot Landstad
regional- og næringssjef

Vedlegg

- 1 Høyring - Landbruks- og matdepartementet - forslag om å oppheve konsesjonslov og buplikt