



Saksfremlegg

Dokumentnummer 24/06669-2
Saksbehandler Brit Jorunn Haslemo

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Formannskapet	Utvalgssak	26.08.2024

Høringsuttale - forslag til endringer i konsesjonsloven

Forslag til vedtak:

Sandnes kommune gir følgjande uttale til forslag om endring av konsesjonslova:

1. Kommunen støttar forslaget om å innføra priskontroll på skogeigedommar, jf. § 9 a første ledd i lovforslaget.
2. Kommunen støtta presisering av ordlyden, då også at *stiftelsar* blir likestilt med selskap med avgrensa ansvar, jf. § 9, tredje ledd i lovforslaget.
3. Kommunen mein at konsesjonsrisikoen bør flyttast til seljar, om søknaden vert avslått som fylgje av for høg pris.
4. Kommunen meina det må innarbeidast eit forbodet mot å selja til nær familie for å unngå buplikt, med ei tidsavgrensing på forbodet mot vidaresal innad i familie på 5 år.

Saksframstilling:

Landbruks- og matdepartementet sender ved brev av 24.04.24 forslag til endringar i Konesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98, på høyring. Høyringsfristen er sett til 12.08.24. Sandnes kommune har bedt om utsett høyringsfrist og har i e-post av 17.06.24 fått utsett fristen til 01.09.24.

Konesjonsloven, formål og verkemiddel, § 1:

Loven har til 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.*

Høyringsnotatet har fleire forslag til endringar. Kommunedirektøren har valt å kommentera dei forhalda som kommunen har erfaring frå og dermed ser som mest aktuelle:

- å gjeninnføra priskontroll på ubebygde skogeigendomar, og bebygde eigedomar med meir enn 500 dekar produktiv skog.
- å lovfeste vurderingstemaet for når eit selskap med avgrensa ansvar kan få konsesjon, og forslag om at reglane om konsesjon til selskap med avgrensa ansvar også skal gjelde for stiftelsar.
- endringar som vanskeleggjer uynskte tilpassingar til regelverket.

Gjeninnføra priskontroll på ubebygde skogeigendomar, og bebygde skogeigendomar med meir enn 500 dekar produktiv skog.

Ein rein skogeigedom er ein eigedom med produktiv skog, men heilt utan jordbruksareal. Ein slik eigedom kan både være bebygd og ubebygd. I 2017 vart lova endra, og priskontroll på desse eigedomane oppheva. Føremålet var m.a. å stimulera til auka omsetjing av skogeigedomar. I fylgje landbruksdirektoratet sine rapportar veksla omsetjinga av desse eigedomane frå år til år, og det er ingen klare haldepunkt for at lovendringa hadde ein slik ynskt effekt.

Det vert i høyringsnotatet vist til ynskje om å sikra at landbruksressursane blir eigd og forvalta lokalt og nasjonal, og at gjeninnføring av priskontroll er eit ledd i å sikra dette. Vidare er bakgrunnen for forslaget at det bør leggjast til rette for at reine skogeigedomar blir brukt som tilleggsskog til annan landbrukseigedom. Skogressursane blir då i næringa, og bidreg til å styrkja denne. Når skogeigedom blir nytta som tilleggsskog til eksisterande landbrukseigedom, vert det lagt til rette for at ressursane vert på lokale hender. Dersom prisen er høgare enn kva eigedomen kan gje i avkastning, kan det føre til at reine skogeigedomar blir seld ut av landbruket.

Vurdering:

Kommunedirktøren meina at skogeigedomar er viktige for landbruket, og det bør leggjast til rette for at dei har eit prisnivå som er i samsvar meg gjeldande rundskriv og at landbruket har økonomi til å investera i desse eigedomane. Dette kan styrka eit landbruk som er under sterkt økonomisk press. Ved gjeninnføring av priskontroll av desse eigedomane, vil det vera

priskontroll på alle konsesjonspliktige ubebygde eigedomar (eigedomar over 2 dekar), og alle bebygde eigedomar med anten 35 dekar dyrka jord (fulldyrka og overflatedyrka) eller med 500 dekar produktiv skog. Ved innføring av denne endringa vil grensa for priskontroll tilsvare arealgrensa for buplikt og odlingsjord, slik kan ein sjå fleire saksfelt i samanheng.

Lovfeste vurderingstemaet for når eit selskap med avgrensa ansvar kan få konsesjon, og forslag om at reglane om konsesjon til selskap med avgrensa ansvar også skal gjelde for stiftelsar.

I høyringsnotatet vert det synt til at eigedomspolitikken i landbruket skal sikra at ressursane blir haldne i hevd, noko som vert best sikra ved lokalt eigarskap til jord- og skogeigedomane. Det vert vist til at familielandbruket, med personleg eigarskap til jorda, er med å styrkja lokalsamfunn og gje meir livskraftige distrikt. Altså at ein bruksstruktur der landbrukseigedomane i størst mogleg grad er eigd av fysiske personer, som sjølv bur og driver eigedomane sine, er den mest stabile og rasjonelle eigarforma. På den måten hindre ein at landbrukseigedomar blir ein kapitalplassering, der eigar ikkje bur og der drivar er utan eigartilknytning.

For å redusera moglegheitene for at selskap med avgrensa ansvar får konsesjon på erverv av landbrukseigedom, går det fram av høyringsnotatet at det er naudsynt med tydelegare regler i loven for når et slikt selskap kan få konsesjon.

På same måte som eit selskap med avgrensa ansvar, kan ein stiftelse heller ikkje oppfylle den personleg buplikta. Verknaden av at ein stiftelse erverve ein konsesjonspliktig eigedom vil difor i stor grad bli den same som om eit selskap med avgrensa ansvar erverve denne.

I 2023 vart det gjort ei endring, der mynde i konsesjonssaker der søkjar er selskap med avgrensa ansvar (for eksempel et aksjeselskap) – jf. konsesjonslova § 9, vart overført frå kommune til Statsforvaltar. Eit av forslaga i høyringsnotatet er at stiftelsar skal likestillast med selskap med avgrensa ansvar. Sandnes kommune gav i utvalsak av 21.3.23 positiv uttale til endring der mynde vart flytta.

Etter dette vert det i høyringsnotatet foreslått at stiftelsar vert teke inn i lovteksten på lik linje med selskap med avgrensa ansvar. Vidare vert det foreslått eit tillegg der det vert presisert at eigarforma skal vera til fordel for landbruket. Etter foreslåtte endringar ser § 9 tredje ledd slik ut: *Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket og på om sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.*

Vurdering:

Kommunaldirektøren ser behovet for presiseringane, og er einig i den føreslegne lovendringa og dei vurderingane som er gjort i høyringsnotatet.

Endringar som vanskeleggjer uynskte tilpassingar til regelverket

Som òg tema ovanfor, er det priskontroll ved erverv av landbrukseigedomar. Eit av vurderingstamane er *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*. Om ein kjem til at avtalt pris er for høg (jf. konsesjonslova § 9 a), skal søknaden bli avslått. Dette kan føra til at kjøpar må selja til nokon som anten kan få konsesjon, eller ikkje trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18. Høyringsnotatet vise til eksempel der kjøpar har seld vidare til nokon som gjev kjøpar «indirekte eigarskap», og at

kjøpar på den måten kan behalda eigedomen. I slike tilfelle vil priskontrollen, ikkje ha nokon reel verknad.

Ein annan situasjon er at eigar ikkje buset seg på eigedomen, og det vert sett krav om at eigedomen må seljast vidare til nokon som anten kan få konsesjon, eller ikkje trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

Oppfølging av «brot» på buplikta kan vera tid- og ressurskrevjande for det offentlege. Det vert vist til eksempel på at fleire eigarar over år unnlèt å gjennomføre vedlikehald av bustadhus. Manglande vedlikehald kan føre til at det ikkje lenger blir aktuelt å handheva buplikta.

I høringsnotatet er det forslag om eit forbod mot å selja til nær familie. Dette for å imøtekoma og fanga opp både omgåing av priskontroll og buplikt. Som resultat å sikre eit reelt sal. Det er foreslått ei tidsavgrensing på forbodet mot vidaresal innad i familie på 5 år. Vidare vert det vurdert at salsavgrensinga også kan utvidast til å gjelde forbod mot å selje vidare til eit selskap der seljar, eller seljars familie har eigarandelar. Departementet har ikkje føreslege ei slik utviding fordi dei meiner oppfølginga av regelverket då blir for krevjande.

Vurdering:

I høringsnotatet er det skissert fleire alternative løysingar for å hindre tilpassingar som nemnt. Om konsesjonsrisikoen skal liggja på kjøpar, er det forslag om at kjøpar ikkje kan selja vidare til nær slekt eller til selskap kjøpar har tilknytning til. Eit anna forslag er å flytta konsesjonsrisikoen til seljar, i alle saker. Kommunaldirektøren meina at der konsesjon vert avslått på bakgrunn av for høg pris, vil beste alternativet for omgåing av priskontroll vera å lovfasta at seljar har konsesjonsrisikoen i desse tilfella. Ei slik løysing vil gjera seljar meir medviten kring kven som er kjøpar og kva pris eigedomen vert seld for. Kommunaldirektøren meina at ei løysing der kjøpar er ansvarleg for å selja eigedomen vidare er arbeidskrevjande, og ser faren for nye tilpassingar. Når det gjeld oppfylging av buplikt, vil ei tidsavgrensing på forbodet mot vidaresal innad i familie på 5 år truleg vera tilstrekkeleg.

Når det gjeld dei andre endringane som er foreslått har Sandnes kommune ingen innvendingar.

Kommunedirektøren i Sandnes, 12.07.2024

Bodil Sivertsen
Kommunedirektør

Leif Aartun Ims
Direktør Byutvikling og teknisk

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Høringsbrev - forslag til endringer i konsesjonsloven

Høringsnotat - endringer i konsesjonsloven

Vedlegg 1 - Lovforslag

Vedlegg 2 - Landbruksdirektoratets rapport nr. 30-2022 (Konsesjonssaker der AS er erverver)

Vedlegg 3 - Landbruksdirektoratets rapport nr. 4-23 (Konsesjonsloven i endring - rettet versjon)