

MELDAL KOMMUNE
Saksframlegg

Saksgang		
<i>Utvalg/styre:</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Saksnummer</i>
Hovedutvalg for utvikling og drift	12.11.2014	078/14

<i>Saksbehandler:</i> Erling Revhaug	<i>Arkiv:</i> FA-V00	<i>Arkivsaknr:</i> 14/1180
--------------------------------------	----------------------	----------------------------

Høring - Forslag om oppheving av konsesjonsloven

Rådmannens forslag til vedtak:

Meldal kommune frarår at konsesjonsloven blir opphevet fordi det fryktes at det samfunnsgavnet loven er ment å tilgodese blir for sterkt skadelidende. Dette gjelder spesielt landbruksnæringa der kommunen mener omfanget av ulempene som kan følge av opphevelse vil overstige de mulige fordelene en kan se ved en fri omsetning.

12.11.2014 HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG DRIFT

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

UD-078/14 Vedtak:

Meldal kommune frarår at konsesjonsloven blir opphevet fordi det fryktes at det samfunnsgavnet loven er ment å tilgodese blir for sterkt skadelidende. Dette gjelder spesielt landbruksnæringa der kommunen mener omfanget av ulempene som kan følge av opphevelse vil overstige de mulige fordelene en kan se ved en fri omsetning.

Henvendelse fra: Landbruks- og matdepartementet

Vedlegg: Høringsbrev

Saksopplysninger:

Regjeringen ved Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven, og enkelte bestemmelser i odelsloven om boplikt. Høringsfrist er satt til 15. januar 2015. Forslaget innebærer at det ikke er plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Videre betyr det at alle regler om boplikt ved erverv av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene, slik det er innført regler om i Meldal.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve loven uten å innføre erstatningsregler. Ut fra hensynet til et enhetlig regelverk mener departementet at også bestemmelsene om boplikt i odelsloven må oppheves.

Begrunnelsen for høringsforslaget er at bestemmelsene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin. Forslaget skal styrke den private eiendomsretten og er ment å gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Regjeringen mener den gjeldende eiendomslovgivingen, spesielt i landbruket, legger for store begrensinger på eiendomsretten ved at eieren ikke står fritt til å selge til hvem hun eller han vil eller til hvilken pris. Dette demper omsetningstakten og prisnivået, gjør gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom uheldig høy og fører til få landbrukseiendommer i fritt salg. Regjeringen mener opphevelse av konsesjonsloven vil gjøre det lettere for folk utenfor å komme inn i landbruksnæringen, og det vil gjøre det lettere for den som trenger tilleggsjord å skaffe seg areal. I tillegg mener regjeringen at gjeldende bestemmelser kan dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

En opphevelse av konsesjonsloven skal i følge departementet ikke endre noe på regjeringens arbeid for å verne om landbrukets produksjonsarealer. Reglene som skal sikre slikt vern ligger i plan- og bygningsloven og i reglene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. Disse bestemmelsene berøres ikke av departementets høringsforslag.

Saksbehandlerens vurdering:

Fjerning av konsesjonsloven uten noen form for erstatningsregler betyr at det offentlige byråkratiet får en oppgave mindre å forholde seg til. Ingen nyervervelser av fast eiendom eller langvarige rettigheter krever at erververen må søke om konsesjon eller fylle ut skjema om konsesjonsfrihet. Ordningen med kommunen som konsesjonsmyndighet opphører og verken administrasjonen eller politikerne får slike saker til behandling. Det bør igjen kunne bety besparelser for kommunene. Meglere og advokater får også mindre å gjøre, samt at tinglysingen vil bli enklere å gjennomføre når det blir et moment mindre å kontrollere.

Saksbehandler mener likevel at endringer i offentlig og privat saksbehandling bør være underordnet konsekvensene som endringsforslaget vil kunne ha for landbruksnæringa

framover. Hvilke konsekvenser forslaget vil få for landbruksnæringa er det vel neppe noen som har det endelige fasitsvaret på. Svaret som gis avhenger i stor grad hvilken partitilhørighet svareren har.

Landbruket har noen hovedutfordringer i tida som kommer. Følgende kan listes opp, og det vil være naturlig å se om lovendringen påvirker disse:

1. Økende befolkningsvekst, nasjonalt og globalt, krever at matproduksjonen økes. Skal dette oppnås, kreves enheter som er framtidsretta og kan forestå den økte matproduksjonen. Betyr konsesjonsloven noe for matproduksjonen?
2. Landbruket sliter med rekruttering. Hva skjer med prisnivået på landbrukseiendommer uten konsesjonsloven?
3. Økende leiejordsandel. For investeringslysten er det en fordel at produksjonsmidlene eies av driver. Hva betyr konsesjonsloven for denne problematikken? Blir det lettere for driveren å bli eier av den jorda han/hun leier?
4. Jordbruksarealer, særlig de sentrumsnære er utsatt for utbyggingspress. Har konsesjonsloven noen betydning for dette forholdet?
5. I Norge, i motsetning til mange andre land, har vi bosetting spredt over hele landet.. Landbruket og landbrukspolitikken har stor ære for at dette er tilfelle. Vil fjerning av konsesjonsloven bety noe for slik framtidig bosetting?

I svært liten grad er landbruket i Norge eiet av storkapitalen. Det er yrkesaktive gårdbrukere som står for det aller meste av innenlands landbasert matproduksjon. Saksbehandler tror at konsesjonsloven har hatt stor betydning for at vi har det slik gjennom at myndighetenes lovanvendelse har dempet salgsprisene og gjort at storkapitalen har sett på landbruket som mindre interessant investeringsobjekt. Skepsisen er derfor nokså stor når det nå kanskje kan åpnes opp for at vi får en stor andel eiere som ikke ser på gården som annet enn business, ikke slik som familielandbruket i generasjoner har vært drevet, med en ledetråd om at neste generasjon skal kunne overta en heim og en bedrift i bedre stand enn den som ble tatt over av foreldrene. Med vanskelig økonomi i landbruket blir det lettere for dagens eier å ta ut fortjeneste ved salg til «pengesterke krefter fra byen» i stedet for å legge til rette for at ungdom i bygda skal kunne få ta over arbeidsplassen. Saksbehandler har tanker om at fjerning av konsesjonsloven legger veien åpen for gjeninnføring av leilendingsvesenet slik det var fram til utpå 1700-tallet.

Å bidra til at det er lys i vinduene på gårdene har vært et vesentlig ønskemål i gjeldende landbrukspolitikk, både for å opprettholde bosetting og for å ta vare på bygningsmassen. Samtidig har en ment at bosetting er med å sikre at jordressursene blir godt ivaretatt. Saksbehandler mener opphevelse av konsesjonsloven kan medføre at det blir enda mindre lys å se i vinduene. En del gårder står i fare for å gå over til fritidshus, og i kommuner med innført nedsatt konsesjonsgrense der det er boplikt for opprinnelige boligeiendommer, slik som i Meldal, vil det lett kunne bli mørklagte grender å se til daglig. En slik utvikling vil være drepende for samfunnsstrukturen og livet på bygda..

Imidlertid er det eiendomserverv som saksbehandler mener kan tas ut av loven, slik som erverv av arealer til andre formål enn landbruk, eksempelvis industriområder mv.

Økonomi:

Konsekvenser for Klima og Energi: