



Det Kongelige Landbruks- og Matdept.
pb 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 14/1567 -	Doknr.:
Mottatt: 10 DES 2014	
Saksben.:	Ark.:
Kepp.:	Avskn.:

ØSTRE GAUSDAL, 09.12.2014

Arkivkode
V60 &13

Vår ref.
14/1469-5

Deres ref.

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOV OG BOPLIKT

Saken ble behandlet i **Formannskapet den 02.12.2014, saknr. 104/14**. Følgende vedtak ble fattet:

Gausdal kommune mener konsesjonsloven ikke må avvikes slik høringen fra landbruks- og matdepartementet legger opp til, og det vises i denne sammenhengen til saksutredningen. Konsesjonsloven er viktig for Gausdal kommune, siden kommunen har mange landbrukseiendommer og stor landbruksproduksjon, samtidig som kommunen er en viktig turist- og reiselivskommune. Kommunen er også en attraktiv kommune å bo i. Kommunen mener at oppheving av konsesjonsloven blant annet vil få følgende uønskede konsekvenser:

- Landbrukseiendommer blir gjenstand for kapitalplassering
- Økt prisnivå vil redusere investeringstakten i produksjonsrettede tiltak
- Landbrukets produksjonsarealer vil få svekket vern
- Antall landbrukseiendommer uten fast bosetting vil øke
- Boliger i dagens nullkonsesjonsområder vil bli brukt til fritidsformål, enten som sentrumsnære hytter eller til korttidsutleie

Vedlagt følger samlet saksframstilling.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Geir Halvor Vedum
Jordbruksrådgiver
dir.tlf. 61 22 45 44



**GAUSDAL
KOMMUNE**

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR 104/14	STYRE/RÅD/UTVALG: Formannskapet	MØTEDATO: 02.12.2014
------------------------	---	--------------------------------

Ark.: V60 &13

Lnr.: 8975/14

Arkivsaksnr.: 14/1469.4

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOV OG BOPLIKT - HØRING

Vedlegg:

- Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014
- Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. LOV 2003-11-28 nr. 98, sist endret i 2012 Lov om odelsretten og åseteretten. LOV-1974-06-28-58.
- Forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Gausdal kommune, Oppland. FOR-1997-10-17-1135
- Rundskriv av 27.11.2012. Endringer i M-2/2009 om konsesjon og boplikt
- Rundskriv M-2/2012. Endring i rundskriv M-1/2010. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom
- Rundskriv M-2/2009: Konsesjon og boplikt. Sist endret 27.11.2012
- Rundskriv M-1/2010: Endringer i rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom
- Rundskriv M-4/2004: Endringer i rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom
- Rundskriv M-7/2003: Endringer i rundskriv M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot mm. for skog
- Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
- Høringsuttalelse – Forslag om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven, Formannskapssak 14/14 av 28.01.2014

- Kommunedelplan for landbruk for Lillehammer-regionen, vedtatt av kommunestyret 30.11.2014

SAMMENDRAG:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Landbruksnæringa og vern av landbrukets produksjonsarealer er viktig for Gausdal kommune. Rådmannen fraråder dermed at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

SAKSOPPLYSNINGER:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonsloven (Lov 2003-11-28 nr. 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv), samt bestemmelser i odelslova (Lov 1974-06-28 nr. 58: Lov om odelsretten og åsetesretten). De foreslåtte endringene skal ikke erstattes av noe lovverk. De foreslåtte endringer ble sendt ut på høring 15. oktober, med frist for tilbakemelding 15. januar. Priskontrollen i konsesjonsloven ble foreslått avvirket tidligere, men er ikke behandlet i Stortinget enda. Denne opphevelsen var også på høring og her vedtok Gausdal kommune følgende:

“Formannskapet mener at priskontrollen i konsesjonsloven er viktig for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette mellom annet for å ivareta rekruttering, investeringsevne i landbruket, en landbruksmessig sunn eiendomsstruktur og at landbrukseiendommer ikke blir gjenstand for eiendomsspekulasjon og kapitalplassering.

På dette grunnlaget fraråder formannskapet i Gausdal kommune at konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1 oppheves.

Departementet varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Formannskapet i Gausdal kommune mener at ulike lovendringer må sees i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsiktende virkninger.

Vedtaket sendes Landbruks- og matdepartementet som høringsuttalelse.”

Konsesjonsloven innebærer at den som skal erverve en eiendom må ha konsesjon fra det offentlige for å bli eier. Lovens formål (§1) er 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: fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen.”

Det er langt fra alle erverv som må igjennom konsesjonsbehandling. Mange erverv er omfattet av unntakene som er oppstilt i konsesjonsloven. Dette innebærer at det fylles ut en

egenerklæring som kommunen signerer på før tinglysning. Unntakene gjelder på eiendommens størrelse og ved slektskap. Erverv av alle typer eiendommer innen nærfamilie er fritatt for konsesjonsbehandling. For landbrukseiendommer over 25 daa dyrket mark eller 500 daa produktiv skog er konsesjonsfriheten betinget av at den som overtar eiendommen tilflytter den innen ett år og bebor den i minst 5 år.

De foreslåtte endringene fra Landbruks- og matdepartementet vil føre til at all offentlig kontroll med kjøp og salg av landbrukseiendommer og arealer egnet for matproduksjon blir fjernet, og alle regler om boplikt blir opphevet. Dette vil også gjelde boligeiendommer i de områdene der det er innført nullkonsesjon, altså boplikt. For Gausdals del gjelder dette innenfor områdene, Follebu, Segalstad bru, Forset og Svingvoll. De eiendommene det gjelder er listet opp i forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Gausdal kommune, Oppland.

Behovet for å oppheve konsesjonsloven

Landbruks- og matdepartementet viser til Sundvolden-plattformen som regjeringen er bygd på. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom. Departementet mener en fjerning av konsesjonsloven kan føre til større utbud av landbrukseiendommer ved at det kan oppnås en høyere pris, samtidig som det ikke lenger vil være krav om boplikt. Det vises til at de fleste ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendommer, og departementet mener at reglene i plan- og bygningsloven og jordloven vil kunne ivareta de mest aktuelle samfunnshensyn som konsesjonsloven skal ivareta.

VURDERING:

Forvaltning av arealer og arealpolitikk er viktige elementer i det som kjennetegner lokaldemokratiet og det lokale selvstyre. For kommunene er de viktigste verktøyene for utøvelse av arealpolitikken de overordnede kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven. I tillegg er jordloven og konsesjonsloven viktige arbeidsverktøy i den løpende behandlingen av enkeltsaker, både når det gjelder jordvern og forvaltning av landbrukets øvrige produksjonsarealer.

Konsesjonsloven er kommunens verktøy for å regulere omsetning av eiendommer for å oppnå slike eier- og bruksforhold samfunnet er mest tjent med både ut fra sentrale føringer og lokale prioriteringer.

Et av formålene med konsesjonsloven er å legge til rette for eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Departementet har lagt til grunn at kommunene fortsatt kan ivareta sin arealpolitikk, selv om man fjerner ett av disse lovverkene. Rådmannen er enig i at man gjennom kommune- og reguleringsplaner og rekkefølgebestemmelser kan gi føringer om arealbruk. Gjennom jordlovens driveplikt kan en sikre at jorda drives, enten ved at eier driver den selv eller leier den ut for minimum 10 år. Man kan likevel ikke erstatte konsesjonsloven for å sikre landbrukseiendommer mot oppkjøp fra kapitalsterke interessenter fra inn- og utland. Et eksempel på at konsesjonsloven kan brukes som styringsverktøy er mindre bruk hvor det ligger til rette for bruksrasjonalisering. Det er et uttalt mål om at gardbrukere skal eie den jorda de driver. Med dagens konsesjonslov kan det sikres at naboer med behov for tilleggsjord kan kjøpe denne jorda ved at andre interessenter kan nektes å kjøpe. Dette med

henvisning til at det ikke gir driftsmessig gode løsninger. Rådmannen mener videre at det er mest gagnlig for samfunnet at landbrukseiendommer eies av de som bor der. Det må være et mål at landbrukseiendommer ikke blir kjøpt opp av kapitalinteresser, der hovedformålet er kapitalplassering, erverv av framtidige utbyggingsarealer eller fritidseiendommer. Om det blir fritt fram for den som kan reise mest kapital å kjøpe jord, vil dette gå på bekostning av det lokale landbruket, begrense muligheten for å rasjonalisere eiendomsstrukturen og svekke det lokale eierskapet. Priskontroll, boplikt og adgang til å regulere driftsmessig løsning er derfor viktige styringsverktøyer i praktiseringen av kommunenes areal- og næringspolitikk.

Departementet mener at ved å oppheve konsesjonsloven vil det bli lettere for de som vil satse på landbruk å komme inn i næringa. Det blir pekt på fra departementets side at det er viktig med et velfungerende marked, og at konsesjonsloven har en prisdempende effekt.

Departementet mener at priskontrollen demper investeringene på eiendommene, fordi man ved salg ikke vil få igjen pengene sine. Ut fra dette må det forventes at prisene går opp ved fjerning av konsesjonsloven. Det blir fra departementet også vist til høy snittalder på de som eier landbrukseiendom i Norge i dag. Rådmannen mener det er viktig å tenke på hva og hvem konsesjonsloven er til for, og hva og hvem det er viktigst å tenke på. Intensjonen med konsesjonsloven er primært å beskytte landbrukets produksjonsarealer. Ved å fjerne konsesjonsloven er det åpenbart at vernet av landbruksarealene svekkes. For landbruksnæringa, sysselsetting og matforsyning er investeringer viktig med tanke på produksjon, det er mindre viktig om investeringene kan dekkes ved salg av eiendommen. Med høyere priser på landbrukseiendommer mener rådmannen at det vil bli mer kapitalkrevende å komme inn i næringa og at det dermed også vil gå ut over investeringsevnen. For de som har sitt yrke i landbruket, blir det derfor et spørsmål om en skal legge til rette for de som er på vei inn i landbruksnæringa, eller de som er på vei ut. Hvorvidt det er høy gjennomsnittsalder på de som eier landbrukseiendommer i Norge, har departementet ikke lagt til grunn noen sammenligning, eksempelvis med våre naboland Sverige og Danmark hvor konsesjonslovverket er avvirket. Rådmannen mener i hovedsak at departementet legger feil hensyn til grunn. Det er et overordna mål med økt matproduksjon. Dette krever investeringer. Det er nær sammenheng mellom det å bebo eiendommen, investere og drifte. Ved å fjerne konsesjon og boplikt vil en også gå i en retning av fjernstyring av matproduksjon med ansatte forvaltere. Eierskap er imidlertid suksessfaktor for kvalitet i drift og produksjonen. Fokuset må være på de som ønsker å satse og investere for å kunne produsere, ikke på de som vil realisere kapitalverdiene på landbrukseiendommene.

Det er i departementet sitt høringsutkast fokusert på eiendomsretten. Med dagens konsesjonslov er det fortsatt slik at man kan selge til hvem man vil. Så vil konsesjon avhenge av pris og erververs formål. Lovverket nekter eller tvinger ingen til å selge eiendommen sin, men det kan legge begrensninger på hvem som kan kjøpe, og på hvilke vilkår.

Departementet mener det er viktig å se på hva konsesjonslovens regler faktisk har ført til. Det vises i den sammenhengen til at det er gitt svært få avslag, og departementet tolker dette dithen at kommunene ikke ser det nødvendig å gripe inn. Det nevnes likevel at en ikke kan se bort fra at konsesjonsloven har virket, slik at aktørene innretter seg etter konsesjonsloven i stor grad. Rådmannen mener dette siste i stor grad er tilfelle. Kommunen får en del

henvendelser i løpet av et år som gjelder konsesjon, hvordan prisen blir fastsatt, boplikt og andre forhold rundt konsesjon. Rådmannen mener aktørene i stor grad tilpasser seg reglene i konsesjonsloven, og handler deretter. Dette viser at loven har en hensikt, at prisene på landbrukseiendommer holdes nede på et forsvarlig nivå og at det ikke oppstår klart uønskede eierforhold.

I nylig vedtatte kommunedelplan landbruk for Lillehammer-regionen er det mål om å ivareta landbrukets produksjonsarealer, samt øke mat- og skogproduksjonen. Rådmannen mener en oppheving av konsesjonsloven vil få negative konsekvenser for landbruksplanens målsettinger.

Gausdal kommune har innført såkalt nullkonsesjon i nærmere definerte områder ved Segalstad bru, Follebu, Forset og Svingvoll. Her må bolighus benyttes som helårsbolig. Rådmannen mener boplikten ved Svingvoll, Segalstad bru og Follebu er et viktig bidrag til å holde prisene på boliger noe lavere enn de kunne vært. At det er lys i vinduene hos naboene er viktig med tanke på den nærheten disse områdene har til Skei, og da utsiktene til at dette kan bli fritidsboliger.

I departementets høringsnotat er det vist til noen ulike forskningsartikler som omhandler konsesjon, prisregulering og boplikt. Departementet konkluderer selv på følgende måte: “En fellesnevner for undersøkelsen er imidlertid at de illustrerer at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkninger av den.” Det er ikke vist til noen sikker effekt av oppheving av konsesjonsloven heller. Rådmannen mener de negative sidene av oppheving av konsesjonsloven ikke er tilstrekkelig vektlagt i notatet fra departementet. Dersom konsesjonsloven først avskaffes, og med det boplikten blir borte, vil det være et nærmest irreversibelt grep. Med all usikkerheten knyttet til oppheving av konsesjonsloven er rådmannens vurdering at å oppheve loven er et forhastet forslag.

I Prop. 1 S (2014-2015), budsjettproposisjon fra Landbruks- og matdepartementet, varsles det at regjeringen i tillegg til å oppheve konsesjonsloven og boplikta, også vil oppheve delingsforbudet i jordloven, og vurdere oppheving av driveplikta. Det kan da synes som om regjeringen her delvis begrunner fjerningen av konsesjonsloven med argumentasjon om at andre lover kan dekke deler av virkeområdet, samtidig som intensjonen er å fjerne dette lovverket også.

Konklusjon

Rådmannen mener oppheving av konsesjonsloven mellom annet vil få følgende uønskede konsekvenser:

- Landbrukseiendommer blir gjenstand for kapitalplassering
- Økt prisnivå vil redusere investeringstakten i produksjonsrettede tiltak
- Landbrukets produksjonsarealer vil få svekket vern
- Antall landbrukseiendommer uten fast bosetting vil øke
- Boliger i dagens nullkonsesjonsområder vil bli brukt til fritidsformål, enten som sentrumsnære hytter eller til korttidsutleie

På denne bakgrunn tilrår rådmannen at konsesjonsloven ikke oppheves.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Gausdal kommune mener konsesjonsloven ikke må avvikles slik høringen fra landbruks- og matdepartementet legger opp til, og det vises i denne sammenhengen til saksutredningen. Konsesjonsloven er viktig for Gausdal kommune, siden kommunen har mange landbrukseiendommer og stor landbruksproduksjon, samtidig som kommunen er en viktig turist- og reiselivskommune. Kommunen er også en attraktiv kommune å bo i. Kommunen mener at oppheving av konsesjonsloven blant annet vil få følgende uønskede konsekvenser:

- Landbrukseiendommer blir gjenstand for kapitalplassering
- Økt prisnivå vil redusere investeringstakten i produksjonsrettede tiltak
- Landbrukets produksjonsarealer vil få svekket vern
- Antall landbrukseiendommer uten fast bosetting vil øke
- Boliger i dagens nullkonsesjonsområder vil bli brukt til fritidsformål, enten som sentrumsnære hytter eller til korttidsutleie

Formannskapet behandlet saken den 02.12.2014 sak 104/14

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Gausdal kommune mener konsesjonsloven ikke må avvikles slik høringen fra landbruks- og matdepartementet legger opp til, og det vises i denne sammenhengen til saksutredningen. Konsesjonsloven er viktig for Gausdal kommune, siden kommunen har mange landbrukseiendommer og stor landbruksproduksjon, samtidig som kommunen er en viktig turist- og reiselivskommune. Kommunen er også en attraktiv kommune å bo i. Kommunen mener at oppheving av konsesjonsloven blant annet vil få følgende uønskede konsekvenser:

- Landbrukseiendommer blir gjenstand for kapitalplassering
- Økt prisnivå vil redusere investeringstakten i produksjonsrettede tiltak
- Landbrukets produksjonsarealer vil få svekket vern
- Antall landbrukseiendommer uten fast bosetting vil øke
- Boliger i dagens nullkonsesjonsområder vil bli brukt til fritidsformål, enten som sentrumsnære hytter eller til korttidsutleie