



Modum kommune

Landbruks- og matdepartementet
postmottak@lmd.dep.no

Arkivsak
14/5278

Arkivkode
V62 &13

Etat/Avd/Saksb
TEK/ALM/AA

Dato
12.12.2014

MELDING OM POLITISK VEDTAK

Hovedutvalg for teknisk sektor behandlet i møte 10.12.2014 sak 62/14. Følgende vedtak ble fattet:

Modum kommune mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Modum kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten grundig å ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig med hensyn til hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Denne saksframstillingen samt hovedutvalg for teknisk sektors vedtak blir oversendt til Landbruks- og matdepartementet innen høringsfristen 15. januar 2015.

Med hilsen

Anna Arneberg
Fagansvarlig jordbruk

Vedlegg: kopi av saksframstillingen

Teknisk etat

Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no

Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
www.modum.kommune.no

Bankgiro: 2270 07 61413



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/5278

HØRING ANG KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKT

Saksbehandler: Anna Arneberg		Arkiv: V62 &13
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
62/14	Hovedutvalg for teknisk sektor	10.12.2014

Rådmannens innstilling:

Modum kommune mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Modum kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten grundig å ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig med hensyn til hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Denne saksframstillingen samt hovedutvalg for teknisk sektors vedtak blir oversendt til Landbruks- og matdepartementet innen høringsfristen 15. januar 2015.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor den 10.12.2014 sak 62/14

Behandling:

Følgende forslag fremmet av Anita Skretteberg (H), falt med 1 (H) mot 5 (AP;SP) stemmer: *Modum kommune støtter regjeringens forslag om konsesjonsloven og boplikt.* Rådmannens forslag ble vedtatt med 5 (AP,SP) stemmer.

Vedtak:

Modum kommune mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Modum kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten grundig å ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig med hensyn til hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Denne saksframstillingen samt hovedutvalg for teknisk sektors vedtak blir oversendt til Landbruks- og matdepartementet innen høringsfristen 15. januar 2015.



Utredning:

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 15.10.2014, sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova) mv, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova), som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer, forutsatt det blir vedtatt i Stortinget, at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom. I dag har konsesjonsloven bl.a. til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer slik at dette foregår i tråd med samfunnsinteressene, jfr. konsesjonslovens § 1. Alle som i dag vil kjøpe landbrukseiendom må søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak fra dette er om ervervet skjer fra noen med odel eller i nær familie, eller at eiendommen er bebyggd og har et totalareal ikke over 100 dekar og heller ikke mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka mark.

Videre innebærer LMDs forslag at boplikta foreslås opphevet, dette betyr den lovbestemte boplikta som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, samt den boplikta som oppstår som et vilkår under en konsesjonsbehandling.

LMDs forslag berører også forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette kommenteres ikke ytterligere i saksframlegget fordi det ikke er aktuelt for Modum kommune.

LMD foreslår at konsesjonsplikta og boplikta oppheves i sin helhet, uten å bli erstatta av annet regelverk. Opphevinga av konsesjonslova innebærer også at reglene om boplikt i odelsova oppheves, da disse reglene må sees i sammenheng. Dette fordi LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonslova innebærer. Forslaget vil etter LMD sitt syn bidra til en forenkling, deregulering, samt styrke den private eiendomsretten.

Regjeringa har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, bedre pris ved salg, samtidig som regjeringa har et mål om å forenkle og redusere byråkratiet. Det skal bli enklere å få kjøpt tilleggsjord og det skal gi en større omsetning av eiendommer. Investeringsmulighetene og rekrutteringa til næringa skal øke. Til sammen skal dette gi bedre muligheter for effektiv og rasjonell drift.

Regjeringa har også satt som mål at matproduksjonen skal økes med 20 % fram mot 2030 og at det er viktig å verne om produksjonsarealene. Det skal derfor utarbeides en nasjonal jordvernsstrategi.



I tillegg til forslaget om å fjerne konsesjonslova og boplikta har de hatt ute en høring om å fjerne prisreguleringa i konsesjonslova. De har også hatt ute høring om å endre forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, forskrift om tilskudd til avløsning ved sjukdom og fødsel mv, forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon og forskrift om investeringer og bedriftsutvikling i landbruket. Det er med dette foreslått mange og store endringer i landbruket på kort tid.

Vurdering:

En viktig bærebjelke i norsk landbruk har vært den selveiende bonden, som bor på gården og utnytter eiendommens ressurser. Konsesjonslova har vært et viktig virkemiddel for å verne om landbrukets produksjonsarealer og opprettholde lokalt eierskap og verdiskaping. Konsesjonslova har videre vært et viktig virkemiddel også for å sikre eier- og bruksforhold som tilgodeser andre samfunnshensyn:

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

Konsesjonslovas § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom og gjengis i sin helhet:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Priskontrollen blir avvirket jf § 9 pkt. 1. Ønsket er at dette skal bidra til at flere eiendommer kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin. Utfordringen er om dette vil ivareta rekrutteringa i landbruket og de som har yrket sitt i næringa.



Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile produksjonspotensialet på jord og skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygningene (byggekostnader – alder og slitasje). Fjerning av priskontrollen vil trolig få større utslag i sentrale områder der beliggenhet spiller en vesentlig rolle. Et viktig spørsmål er om disse endringene øker investeringslysten i landbruket, gjør det mulig å komme inn i næringa og leve av landbruket uten å ha tilgang på mye startkapital. For å ivareta de målsetningene som er satt for landbruket i framtida er det viktig å ha fokus på å opprettholde og utvikle agronomisk kompetanse, samt å sikre rekruttering av bønder. Ved å oppheve priskontrollen vil terskelen for å kunne kjøpe og drive en gård med avkastning bli hevet. Drift av jorda vil nok kunne sikres uavhengig av hvem som eier jorda gjennom økt bortleie av jord. En jordleier vil imidlertid trolig ikke ha den samme motivasjonen som det en selveiende bonde har til å utvikle gårdens ressurser og overlevere gården til neste generasjon. Det er også en fare for at de faglige og sosiale nettverkene innen landbruket vil svekkes dersom det blir færre bønder som selv eier og driver jorda. Dette vil virke negativt mht. kompetanse og rekruttering i næringa, og kan således svekke måloppnåelsen mht. økt verdiskaping og produktivitet i landbruket.

I § 9 pkt 2 har bosetting vært et vurderingsmoment. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved overtakelse. Dette vil ikke være mulig ved å fjerne lova.

§ 9 pkt. 3 og 5 har gitt en viss styring med drifts- og bruksstrukturen. Dersom loven fjernes vil et virkemiddel for å nå målsetningen om et mer effektivt og rasjonelt landbruk svekkes.

I § 9 pkt 4 sier loven at man skal vurdere om erverver er skikket til å drive eiendommen. Dette er i dag en sovende paragraf. Med dagens praksis kan dette punktet like godt fjernes. Hvis ikke bør det bli satt et krav til faglig kompetanse for å overta landbrukseiendom. Utviklinga blant dagens landbrukseiere er at færre driver eiendommen selv. Kunnskapen blant de som overtar er svært varierende. Selv om de ikke skal drive eiendommen har de likevel et forvalteransvar som krever at de har et visst minimum av kunnskap.

I § 9 andre og tredje ledd skal konsesjonslova føre kontroll med hvilke eierform eiendommene kan ha, som utgangspunkt skal ikke sameier eller AS få konsesjon. I høringsdokumentet er ikke konsekvensene av nye eier- og bruksstrukturer drøfta. Med denne endringa fjerner man styringsverktøyet for å regulere bruks- og eierstrukturen i landbruket, og overlater dette til markedet. Det vil ut fra forslaget ligge til rette for strategisk oppkjøp, særlig av sentrumsnære arealer med sikte på gevinst ved evt framtidige omreguleringer. Slik sett vil dette gi grunnlag for kanskje de største endringene og konsekvensene, og allikevel er dette nærmest ikke vurdert.

I tillegg til at konsesjonslova faller bort vil all kontroll med egenerklæringer forsvinne. I praksis er dette en viktig kontroll også for selger og kjøper. Ikke sjelden er gårds- og bruksnummer uteglemt i overskjøtinga. På landbrukseiendommer kan samme parsell ha flere gårds- og bruksnummer. Ved kontrollen av egenerklæringsskjemaet eller



konsesjonsbehandligna, kontrolleres det at alle gårds- og bruksnumra som hører til en landbrukseiendom følger med ved overdragelsen.

Formålet med dagens regler om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettinga, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensynet.

Boplikta vil med gjeldende forslag bli borte ved alle typer erverv. Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står 18 % av landbrukseiendommer i landet ubebodd. Hvor vidt dagens regelverk fungerer etter intensjonen er som ulike rapporter viser, vanskelig å dokumentere.

Boplikta har likevel en effekt i den forstand at de som kjøper landbrukseiendom er klar over at de må bosette seg på eiendommen. Det vil imidlertid innenfor alle regelverk være noen som klarer å lure seg unna. Med bosetting bidrar de i lokalsamfunnet og ofte også ved å forvalte landbrukseiendommen. Dette er positivt, spesielt for kommuner som ønsker seg flere innbyggere. For at skoler, barnehager, butikker og andre tilbud skal opprettholdes må det bo folk i distriktene våre. Med boplikt unngår man også at en landbrukseiendom mer omsettes som reine investeringsobjekt.

Boplikta har en prisdempende effekt, og spesielt der eiendommen kan være aktuell som fritidseiendom. Da blir avveininga et regelverk som ønsker å legge til rette for bosetting, eller å oppheve regelverket for i større grad å ivareta selgers interesser.

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst.

Som nevnt skal konsesjonslova ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningslova og i jordlova gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonslova i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Plan- og bygningslova og jordlova vil ikke alene kunne ivareta de samfunnshensyna som konsesjonslova gjør. Det avslås få konsesjonssaker, men konsesjonslova har en virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Høringsnotatet til LMD har ikke i tilstrekkelig grad tatt innover seg det handlingsrommet som kommunene har mulighet for å utøve innen dagens regelverk. Det er gode muligheter for å skape større og mer robuste driftsenheter i dag ved å dele i fra landbruksarealer til tilleggsjord for nabobruk. Når det gjelder vurdering av pris på landbrukseiendom, ser man at dagens praksis er påvirket av den utviklinga som har skjedd ellers i markedet.



En viktig bærebjelke i norsk landbruk har vært den selveiende bonden, som bor på gården og utnytter eiendommens ressurser. Konsesjonslova har vært et viktig virkemiddel for å verne om landbrukets produksjonsarealer og opprettholde lokalt eierskap og verdiskaping. Konsesjonslova har videre vært et viktig virkemiddel også for å sikre eier- og bruksforhold som tilgodeser andre samfunnshensyn. Med de endringene som nå er foreslått vil man åpne for andre eierskapsformer enn den tradisjonelle selveiende bonden. Norske som internasjonale selskaper vil kunne erverve landbruksarealer. Det samme gjelder sameier. Med et sterkt økende folketall i verden vil matproduksjon og landbruksressurser få en enda viktigere betydning i åra framover, noe som vil gi disse ressursene en enda høyere markedsverdi. Med endringene i regelverket legger man til rette for strategiske oppkjøpere av jordressurser. Det finnes en rekke eksempler på at internasjonale selskaper kjøper opp store jordbruksarealer i andre land.

De foreslåtte endringene vedrørende konsesjonslova og boplikta er store endringer som foreslås samtidig med flere andre endringer. Mange store endringer på samme tid gjør det vanskelig å se hvilke og hvor store konsekvenser dette vil gi. Før det foreslås og ikke minst vedtas endringer bør konsekvensene sees i sammenheng og ikke minst utredes grundig.

Konklusjon:

Modum kommune mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Modum kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten grundig å ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig med hensyn til hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Vedlegg:

Høringsnotat: Oppheving av konsesjonsloven og boplikt
Konsesjonsloven