



RENNESØY KOMMUNE

Kultur og samfunn

14/1567

ASR/SEB 430

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007, Dep
0030 OSLO

Rennesøy, 15.12.2014

Vår ref
Geir Helge Rygg, tlf:51720270

Saksnr
13/300-107

Journalnr
8590/14

Arkiv
030 &13

Deres ref

MELDING OM POLITISK VEDTAK - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Kommunestyret behandlet i møte 11.12.2014 sak 83/14.

Følgende vedtak ble fattet:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret går imot oppheving av Lov av 28.november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom inkludert priskontroll og boplikt på landbrukseiendom

Spørsmål om vedtaket kan rettes til undertegnede.

Med hilsen

Geir Helge Rygg
Landbruks- og miljørådgiver

Vedlegg: Saksframlegg

Postadresse	E-mailadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks
Postboks 24 4159 RENNESØY	post@rennesoy.kommune.no	Asalveien 6, Vikevåg RENNESØY	51720200	51720250



Tilleggsnotat

SAKSFRAMLEGG

Saksb: Geir Helge Rygg

Arkiv: 030 &13 13/300-103

Dato: 09.12.2014

HØRINGSUTTAELSE- FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

::: &&& Sett inn innstillingen under (ikke fjern denne linjen) &&&

Vedlegg: Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet av 15.10.2014
Høringsnotat datert 15.10.14 (kun digitalt)
Lov av 28.november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom
(konsesjonsloven) mv. <http://lovdata.no/lov/2003-11-28-98> (følg link til lovdata)

Innstilling fra rådmannen:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret går imot oppheving av Lov av 28.november november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom inkludert priskontroll og boplikt på landbrukseiendom

::: &&& Sett inn innstillingen over (ikke fjern denne linjen) &&&

... &&& Sett inn saksutredningen under (ikke fjern denne linjen) &&&

Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven samt bestemmelsene i odelsloven som gjelder boplikten. Høringsfristen er satt til 15.01.2015. Oppheving av konsesjonsplikten og boplikten innebærer at forutsetning for erverv av fast eiendom ikke lenger er betinget av tillatelse fra det offentlige. Det vil heller ikke bli stilt krav om boplikt etter odelsloven. Begrunnelsen for forslaget er å styrke den private eiendomsretten, og få et mer effektivt marked for omsetning av det som nå er konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette innebærer at den enkelte bonde gis råderett over egen eiendom. I tillegg blir det færre og enklere regulering (deregulering).

Formålet med konsesjonsloven fremgår av § 1. Her heter det:

«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 friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.»

Utskrift sendes til:

Begrunnelse for nødvendigheten av konsesjon er at det offentlige har behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Loven bygger på at areal er en knapphetsressurs som det er viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig måte. Som det fremgår av punktene 1 til 5 konkretiserer loven samfunnshensyn som det skal legges særlig vekt på samt ser dette både i et nåværende og langsiktig tidsperspektiv.

Det er en rekke unntak for de/det som faller utenfor loven, og derfor ikke har behov for konsesjon. Dette innebærer at konsesjonsplikten gjelder stort sett større landbrukseiendommer. Mer enn 100 dekar totalt, eller mer enn 25 dekar dyrket jord eller 500 dekar skog. Også enkelte større eiendommer uten hus. Dog er kjøp av alle typer eiendom innen nær familie konsesjonsfritt.

Nåværende konsesjonslov bygger på en over 100 år gammel lovgivning som sist ble endret 1974. Hovedprinsippene fra tidligere lovverk er i hovedsak beholdt. Det er kommunen som er vedtaksmyndighet. Det er derfor kommunen som vurderer om den avtalte prisen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. På grunn av at de fleste eiendomsoverdragelser i Rennesøy skjer innen nær familie har det vært få konsesjonssaker i kommunen.

I høringsnotatets kapittel 5 side 19 og følgende har LMD gått nærmere inn på argumentene for å oppheve konsesjonsloven og dermed også boplikten.

LMD mener at reglene om eiendom i større grad enn i dag bør ta utgangspunkt i at eiendomsretten er en grunnleggende rett som generelt og særlig på landbruksområdet bør styrkes. Videre knyttes dette opp mot landbruksnæringens sine utfordringer og det globale perspektiv som tilsier behov for økt matproduksjon. Videre mener LMD at behovet for kontroll med omsetning av landbrukseiendom ikke lenger er tilstrekkelig begrunnelse for opprettholdelse av loven. Her vises det mellom annet til at et reglene i plan- og bygningsloven er styrket som redskap for å ivareta landbrukets produksjonsarealer. Selv om Konsesjonslovens kan ha indirekte betydning for jordvernet er LMD sin konklusjon at konsesjonslovens betydning for å sikre jordvernet er begrenset.

Rådmannens vurdering

Prisregulering

Gjeldende konsesjonsregulering holder prisene nede for å sikre en forsvarlig prisutvikling.

Spørsmålet er om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten vil gi et tilstrekkelig vern om landbrukets produksjonsarealer.

Konsekvens av oppheving vil føre til at det blir fri omsetting av landbrukseiendommer til den prisen som partene blir enig om, og uten at den som tar over landbrukseiendommen må bosette seg på eiendommen. Dette kan føre til høyere priser på landbrukseiendommer.

Hensynet til kjøper av landbrukseiendom blir med prisregulering ivaretatt fordi kapitalkostnadene blir holdt nede.

For bonden som er i etableringsfasen og skal inn i næringen betyr dette høyere kapitalkostnader ved erverv av landbrukseiendom. En satsing på bondeyrket medfører at en holder oppe og videreutvikler driftsapparatet på gården slik som jord, redskaper og driftsbygninger. Det er derfor viktig å sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Høy kapitalkostnad for kjøp av areal vil svekke inntektsmulighetene fra gårdsdriften. Når en ser på de høye offentlige landbruksoverføringene som næringen i dag er avhengig av for å holde oppe inntektsgrunnlaget vil ytterligere kapitalkostnader gi økt usikkerhet om lønnsomheten i landbruksnæringen generelt og for den enkelte bonde spesielt.

Eierform

Konsesjonsloven sikrer personlig eierskap til landbrukseiendommene, og det gis normalt ikke konsesjon til andre eierformer, som holdingselskap eller andre typer aksjeselskap. For uten odelsloven er det kun konsesjonsloven som regulerer spørsmålet om eierskap, verken plan- og bygningsloven eller jordloven inneholder spesifikke bestemmelser som regulerer eierskapet til landbrukseiendommer.

Uten konsesjonsloven åpnes det opp for ulike selskapsformer både nasjonale og internasjonale. Det kan da stilles spørsmål om det kommer til selskap som av egeninteresse vil kjøpe opp areal. Eksempel i så måte er matvarekjeder kan ha interesse av å styre markedet fra produksjon til bord. Bønder som har behov for kapital kan se seg tjent med å selge landbrukseiendommen for så å arbeide som arbeidstagere på gården. Ved å gå fra personlig eierskap til å åpne opp for ulike selskapsformer med mange eiere reduseres samtidig muligheten for å ha kontroll med hvem som i realiteten er eier(e) av arealet. I og med at LMD i sitt høringsnotat legger vekt på at den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom kan det se ut til at LMD ikke har vært bevisst på hvilke motsatte effekter dette kan ha.

Boplikt

Ved frafall av konsesjonsloven faller boplikten bort. Krav om boplikt i Rennesøy har mindre verdi enn i en distriktskommune som er preget av fraflytting, og hvor hensynet til bosetting er viktig. Selv om dette ikke er tilfelle for Rennesøy kommune kan en likevel ikke se bort fra at frafall av boplikten også kan ha en viss betydning.

Risikoperspektiv

Risiko handler om hendelser og konsekvenser av disse, som kan skje i fremtiden. Opphevelse av konsesjonsloven gir økt usikkerhet for fremtiden til landbruksnæringen mellom annet fordi priskontrollen og kravet til det personlige eierskap blir borte. Sett fra et risikoperspektiv så bidrar opphevelse av konsesjonsloven til å øke **sårbarheten** i landbruksnæringen.

Sårbarhetsutvalget (NOU 2000) **definisjon av sårbarhet**: «Sårbarhet er et uttrykk for de problemer et system vil få med å fungere når det utsettes for en uønsket hendelse, samt de problemer systemet får med å gjenoppta sin virksomhet etter at hendelsen har inntruffet. Sårbarhet er knyttet opp til mulig tap av verdi» System i denne sammenheng er landbruksnæringen

Konklusjon

Rådmannen mener at opphevelse av konsesjonsplikten ikke er et godt nok grep for å styrke den enkelte bonde og landbruksnæringen sin evne til å møte fremtidens utfordringer. Det globale perspektiv tilsier behov for økt matproduksjon. Usikkerhet om konsekvensene som en opphevelse av konsesjonsloven fører til vil gi økt sårbarhet i landbruksnæringen.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret går imot oppheving av konsesjonslova inkludert priskontroll og boplikt på landbrukseiendom.

... &&& Sett inn saksutredningen over (ikke fjern denne linjen) &&&