



Landbruksdirektoratet

Høringsuttalelse - Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

— Vi viser til brev fra Landbruksdirektoratet datert 15. oktober 2014 om forslag til oppheving av konsesjonsloven med tilhørende boplikt. Inderøy kommune har behandlet saken i hovedutvalg Natur. Høringsuttalelsen finner dere i vedlegg til dette brev.

Med hilsen

Ketil Verdal
Rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.



Inderøy kommune

Arkivsak. Nr.:
2014/1664-3
Saksbehandler:
Ketil Verdal

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

Høringsuttalelse - Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Rådmannens forslag til vedtak

Saken legges fram uten innstilling til vedtak

Behandling i Hovedutvalg Natur - 17.11.2014

Saksordfører: Steinar Klev

Det ble fremmet følgende omforente forslag til høringsuttalelse:

Inderøy kommune ber regjeringen trekke forslaget om oppheving av konsesjonsloven, herunder trekke forslaget om oppheving av boplikten og priskontrollen.

Inderøy kommune mener det er negativt at bestemmelsen om priskontroll fjernes fra konsesjonsloven. Endringen kan gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringen. Dersom prisen på gårder blir høyere, kan det også bli vanskeligere å gjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet å gården grunnet økte kapitalkostnader.

Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som omsettes ikke blir ubebodd, eller kun nyttet til fritidseiendom. Konsesjonsloven sikrer at landbrukseiendommer er eid av enkeltpersoner, og ikke selskaper.

Inderøy kommune har en ambisjon om å øke matproduksjonen med 1,5 % pr år, jfr vedtatt næringsplan, og mener at denne ambisjonen best ivaretas innenfor dagens regelverk både i forhold til rekruttering og mulighet for lønnsom produksjon. Aktive fagmiljø er en forutsetning for å nå målene om å øke matproduksjon.

Avstemming

Omforent forslag enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg Natur - 17.11.2014

Inderøy kommune ber regjeringen trekke forslaget om oppheving av konsesjonsloven, herunder trekke forslaget om oppheving av boplikten og priskontrollen.

Inderøy kommune mener det er negativt at bestemmelsen om priskontroll fjernes fra konsesjonsloven. Endringen kan gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringen. Dersom prisen på gårder blir høyere, kan det også bli vanskeligere å gjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet å gården grunnet økte kapitalkostnader.

Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som omsettes ikke blir ubebodd, eller kun nytt til fritidseiendom. Konsesjonsloven sikrer at landbrukseiendommer er eid av enkeltpersoner, og ikke selskaper.

Inderøy kommune har en ambisjon om å øke matproduksjonen med 1,5 % pr år, jfr vedtatt næringsplan, og mener at denne ambisjonen best ivaretas innenfor dagens regelverk både i forhold til rekruttering og mulighet for lønnsom produksjon. Aktive fagmiljø er en forutsetning for å nå målene om å øke matproduksjon.

Vedlegg

- 1 Høringsnotat
- 2 Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Inderøy kommune viser til Departementets brev den 15. oktober om høring av forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten med frist 15. januar 2015.

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2013 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Departementet har tidligere foreslått å oppheve konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1. Det innebærer at det ikke skal legges vekt på om avtalt pris er forsvarlig ut fra samfunnsmessige hensyn «Priskontroll». I rundskriv M2/2012 har departementet bestemt at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr 2.500.000 skal prisvurderingen unnlates.

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes.

Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5 i høringsnotatet.

Forslaget i høringsnotatet er bygget på målene i regjeringens politiske plattform.

Vurdering

For bebygd eiendom større en totalt 100 dekar og eller har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog må det søkes konsesjon ved erverv. Ubebygd tomt over 2 dekar er også konsesjonspliktig. I en konsesjonssak skal tema som: *Avtalt pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, Ivareta bosetting, driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap, eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold, tilknytning og livssituasjon og driveplikt* vurderes.

Kontroll med omsetningen

Hovedparten av gårdsoverdragelser i Inderøy skjer konsesjonsfritt. Enten på grunn av at eiendommen er under arealgrensa eller på grunn av ervervet er konsesjonsfritt på grunn av slektskap/ekteskap/svogerskap/uskifte. Skjer ervervet konsesjonsfritt på grunn av slektskap har erverver frist til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum 5 år. Har erverver ikke mulighet eller vilje til dette, må det søkes konsesjon og utsatt frist for boplikt.

En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling skal ta sikte på å sikre rekrutteringen til næringen, eierskap som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning, legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket, den som overtar landbrukseiendom skal betale en pris som gir muligheter for en brukbar økonomi ved drift av eiendommen. Lovforslag om å fjerne priskontrollen ble fremmet stortinget før sommeren, men er nå utsatt til neste år for å bli behandlet samtidig med forslaget om å fjerne konsesjonsloven.

Vern om landbrukets produksjonsarealer

Vern av landbrukets produksjonsarealer er regulert av jordlovens kap. 4 om vern av dyrka og dyrkbar jord m.v. Med økt krav om produksjon har det som resultat ført til mer jordleie. I dag er det ca. 40 % av dyrkajorda utleid på kontrakt. Flere har gården som boplass og leier ut dyrkajorda til aktive nabobruk.

Med et landbruk basert på deltidsdrevne gårder, og mange delvis usikre leieavtaler, er uheldig. Leiekontrakter på minst 10 år, gjør det mer forutsigbart å planlegge driften en tidligere. Vi ser en del utbygging skjer med bakgrunn i stor andel leiejord og innkjøp av fôr. Økt produksjon har også gitt flere fradelinger av dyrkajord hvor tunet blir en egen juridisk enhet og dyrkajorda blir sammenføyd med nabobruk. Dette styrker de gårdene som satser, men bakhjulet med dette er at gårder blir oppdelt som vil forandre eiendomsstrukturen over tid. Ved fradeling av dyrkamark må det søkes om konsesjon etter dagens regelverk.

Boplikt på landbrukseiendom

Inderøy kommune er restriktiv til utsatt boplikt, men har innvilget inntil 2 års utsettelse på boplikten med bakgrunn i gode årsaker fra erverver. Bakgrunnen for å være restriktiv er at kommunen ønsker at eier av landbrukseiendom også skal bo på eiendommen. Med det menes at gårdsbruk hvor eierne er bosatt på gården oftere blir holdt bedre stand (jord og bygninger) . Inderøy ligger sentralt til i forhold til arbeidsmarkedet på Innherred og det er mulig å pendle til og fra jobb utenfor kommunen. I 2012 ble det

behandlet 7 saker om konsesjon med vilkår om personlig boplikt, hvorav en sak fikk utsettelse på boplikten. I 2013 ble det behandlet 5 saker, hvorav en sak er avslått. Hittil i 2014 er det behandlet 4 saker hvorav 2 er gitt utsettelse på boplikten.

Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

Ikke relevant for Inderøy kommune

Hvilke konsekvenser vil oppheving av konsesjonsloven få for Inderøy? En kortfattet vurdering,

Som vist tidligere er det få saker om konsesjon i Inderøy kommune hvert år. Konsesjonsloven slik den er i dag og med de vurderinger som skal gjøres gir stort rom for skjønn i hver enkel sak. Derfor gis de fleste saker positiv innstilling.

Ved en oppheving av konsesjonsloven, og dermed boplikten, har ikke kommunen anledning til å styre/påvirke bosettinga på gårdsbruk i Inderøy slik som tidligere. Det er sannsynlig at dette kan fremskynde utviklingen i retning av flere fritidsgårder i mindre sentrale områder.

Den langsiktige effekten på bosetting og samfunnsutvikling for øvrig kan være mer usikker. Det sentrale spørsmål går vel på om frigjøring av omsetning – og mulighet for å realisere eiendom til markedsverdier – kan gi større investeringlyst med positiv effekt både for næring og samfunn. Om dette strides både politikk og fag, jfr også den den alminnelige offentlige debatt om høringsutkastet.

Inderøy kommune er en sentral landbrukskommune, i en tung landbruksregion, i et relativt befolkningstungt distriktsområde med over 70000 innbyggere. En eventuell uttalelse fra kommune bør ta dette som utgangspunkt.

Konklusjon

Saken legges fram uten innstilling til vedtak.