



Ringerike kommune

Landbrukskontoret

Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
14/1845-8	7371/14	V6 &57	14/1567	17.12.2014

Høringsinnspill - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Landbruks- og matdepartementets sendte 15.10.2014 ut et forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten ut på høring.

Vedlagt ligger Ringerike kommunes høringsinnspill i form av politiske vedtak og saksfremlegg. Høringsinnspillet har vært politisk behandlet i tre instanser, Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, Formannskapet og Kommunestyret.

Med hilsen

Eiliv Kornkveen
Avdelingsleder

Lisa Helgesson
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg

1. Saksprotokoll, Kommunestyre
2. Saksprotokoll, Formannskap
3. Saksfremlegg

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet
Kommunestyret

Arkivsaksnr.: 14/1845-4

Arkiv: V6 &57

FORSLAG TIL HØRINGSINNSPILL - OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Forslag til vedtak:

Ringerike kommune mener at en fjerning av konsesjonsloven og boplikten ikke alene vil føre til økt omsetning av landbrukseiendommer, og heller ikke vil styrke landbruket og lokalsamfunnet i kommunen. Ringerike kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes som i dag, men at det vurderes andre tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

Sammendrag

Landbruks- og matdepartementet foreslår å fjerne konsesjonsloven og boplikten. Med andre ord skal ikke kommunen lenger kontrollere erverv av landbrukseiendommer, og det vil ikke lenger være nødvendig for kjøper å bosette seg på eiendommen. Hovedmålsettingene med forslaget er å styrke den private eiendomsretten, øke omsetningen av landbrukseiendommer og øke rekrutteringa til landbruksnæringen. Rådmannen kan ikke se at disse målsettingene blir oppfylt ved departementets forslag, ei heller vil den være positiv for kommunen med tanke på bosetting og strukturen i landbruket. Rådmannen anbefaler at konsesjonsloven og boplikten består som i dag.

Innledning og tidligere behandling

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

Det vises også til Formannskapets vedtak i sak 66/14 den 8.april 2014, forslag til høringsinnspill - endring i konsesjonsloven – priskontroll, hvor det ble fattet følgende vedtak:

Ringerike kommune viser til høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, 04. desember 2013, vedrørende opphevelse av konsesjonsloven § 9, første ledd – priskontroll. Ringerike kommune støtter departementets forslag om at priskontrollen vedrørende omsetning av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer oppheves. Det bør videre vurderes ytterligere tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Rådmannen hadde i denne saken anbefalt at priskontrollen ble opprettholdt. En del momenter fra saksfremlegget i ovennevnte sak er gjengitt også i denne saken, da en opphevelse av konsesjonsloven også vil fjerne priskontrollen på landbrukseiendommer som i dag er konsesjonspliktige.

Rådmannens vurdering

I høringsdokumentene fremgår det at konsesjonsloven og boplikten kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. ved dempet investeringslyst hos eierne, lav omsetning av landbrukseiendommer og svekket rekruttering til næringen.

Det er enighet om at eiendomsstrukturen i Norge ikke gagnar rasjonell drift hverken i jordbruket eller i skogbruket. Hensikten med å fjerne konsesjonsloven og boplikten er å få flere landbrukseiendommer på salg og derigjennom få en bruksrasjonalisering. Hensikten er å lage et mer robust landbruk som skal være en sikrere mat- og råstoffleverandør til industrien.

I det følgende vil rådmannen komme med noen betraktninger omkring momentene som trekkes frem i høringsnotatet.

Først og fremst vil rådmannen påpeke at forslaget fra Landbruks- og matdepartementet ikke er konsekvensutredet. Å fjerne konsesjonsloven og boplikten uten å erstatte med nytt lovverk er et stort skritt, og konsekvensene av et slikt forslag høyst uvisst. Ikke minst er det viktig at eventuelle konsekvenser for matproduksjonen blir godt belyst.

Erfaringer fra land som Sverige, som delvis har avviklet konsesjonsloven og boplikten, viser at salget av landbrukseiendommer økt noe. Lav avkastning i skogbruket og svært strenge finansielle krav for lån har ført til at omsetningen av landbrukseiendom ikke har økt vesentlig. Prisen på jordbrukseiendommene har imidlertid økt, blant annet som følge av EU-tilskudd. Sverige har fortsatt et lovverk som begrenser større selskaper og juridiske personer å kjøpe landbrukseiendom. Det er også et års boplikt i glisgrente strøk av Sverige. I Danmark, hvor det ikke finnes regulering på dette området, har lav inntjening i jordbruket ført til at mange av dagens eiere har blitt tvunget til å selge gårdene. Multinasjonale selskaper kjøper nå opp landbrukseiendom og tidligere eier kan leie tilbake.

Ungarn har også opphevet alle reguleringer på kjøp av landbrukseiendom, men er nå i ferd med å revurdere og gjeninnføre noe regulering.

Omsetningen av landbrukseiendommer

Det er en generell oppfatning om at prisene på landbrukseiendommer vil øke som følge av forslaget. Spesielt gjelder dette eiendommer som ligger sentralt. Ringerike kommune ligger på det sentrale Østlandet, og eiendommer i visse deler av kommunen kan forventes å øke ganske mye.

Å oppheve konsesjonsloven vil etter rådmannens erfaringer neppe bidra til at utbudet av landbrukseiendommer vil øke vesentlig. Tall viser at det er 3 % av alle konsesjonssøknader som blir avslått på landsbasis. Ringerike ligger omtrent på samme nivå. Dette indikerer at denne loven ikke alene er hemmende for eiendomsomsetningen. Nå kan det være at dette viser en tilpassing til dagens regler. Det er likevel slik at eiendommer overdras til neste generasjon fremfor å selges på det åpne marked. For en del eiere kan fjerningen av

priskontrollen føre til at eiendommene blir lagt ut for salg, da en mener de får tilstrekkelig betalt for den.

Slik lovverket er i dag er det eiendommer som ikke krever konsesjon og er underlagt priskontroll. Eiendommer under 100 dekar, hvor det er mindre en 25 dekar dyrket mark er unntatt i sin helhet. Det finnes også andre unntak i regelverket, men det er denne kategorien den kommer mest til anvendelse for.

Vil en fjerning av konsesjonsloven kunne bidra til mer salg av jord som tilleggsareal til annen landbrukseiendom? Nei, ikke slik rådmannen oppfatter refleksjonene som gjøres av selger ved «oppstykking» av landbrukseiendommer. Her spiller også eiers følelser og tilknytning til landbrukseiendommen en vesentlig større rolle enn de faktiske inntektene et salg vil medføre. Rådmannen opplever at det for svært mange ikke er ønskelig å selge fra landbruksarealet - nesten uavhengig av hvilken pris man får for arealet. Prisen på tilleggsjord ligger allerede i dag svært høyt, da det er anledning til et tillegg på 50 % i forhold til vanlig konsesjonspris.

En svensk undersøkelse viser at det samme er tilfelle for skogeiendommer. Undersøkelsen viser at 35 % av dagens eiere oppgir «følelsen av å eie skog» som grunn for å beholde eiendommen, 15 % ønsker å eie skog til rekreasjonsformål, 34 % ser på det å eie skog som en langtidsinvestering og kun 13 % eier skog på grunn av ønske om god avkastning. Disse tallene vil nok ikke være vesentlig andreledes her. Det antyder at reguleringene ikke er det store hinderet for utbudet av landbrukseiendom.

Øke investeringslysten

Investeringer som foretas i en landbrukseiendom vil normalt gjenspeiles i salgsprisen. Gjøres det investeringer i våningshus eller driftsbygninger vil dette bli grunnlaget for verdifastsettelsen av bygningene. I skogbruket vil større investeringer, som f.eks. i veibygging gjenspeile seg i høyere rånetto på tømmer og dermed høyre pris på skogen. Investeringer i skogkultur vil også gjenspeile seg i økt nyttbar tilvekst, lavere driftskostnader og med en høyere rånetto. Gjennom skogfond- og tilskuddsordningene bidrar samfunnet til å redusere kostnadseffekten noe. For mindre, bebygde eiendommer, der kjøpesummen er mindre enn 2,5 millioner kroner, skal ikke kommunen vurdere prisen.

Boplikten i seg selv pekes på som en grunn til svekket investeringslyst, blant annet ved at boplikten kan virke prisdempende på eiendommen. Undersøkelser gjengitt i høringsnotatet viser derimot at lysten til å bygge og vedlikeholde våningshus er størst der eier bor på gården. Ved utleie av boligen er investeringslysten mindre.

Rekruttering

En fjerning av konsesjonsloven, og dermed også priskontrollen, vil komme selger til gode. For de som ønsker seg ut av næringen vil forslaget dermed være positivt. For de som ønsker å erverve landbrukseiendommer stiller det seg ganske motsatt. Det vil bli vanskeligere, spesielt for førstegangsetablerere – gjerne unge mennesker, å skaffe den nødvendige kapitalen for et slikt erverv. Nå skal det sies at kjøp av landbrukseiendom allerede i dag er kapitalkrevende. Unge nyetablerere som kommer utenfra næringen er tradisjonelt vært lavt. Det skyldes ikke mangel på interesse, men kan nok i stor grad tilskrives at det i mange tilfeller er dyrt å kjøpe en landbrukseiendom på et åpent marked.

I høringsnotatet pekes det blant annet på at det er en høy gjennomsnittsalder i landbruket. Økte priser vil favorisere de med stor kjøpekraft, og vil i de fleste tilfeller ikke gagne unge, private kjøpere.

Det er i dag lite utbud av landbrukseiendommer på det frie markedet i Ringeriksregionen, og det er stor interesse for de eiendommene som legges ut for salg. Dersom konsesjonsloven med boplikt og priskontroll fjernes, vil det derfor være en reel mulighet for at mange av disse eiendommene kjøpes opp med tanke på andre formål, eksempelvis jakt og rekreasjon.

Strukturrasjonalisering

Formålet med å fjerne lovverket er blant annet å få en strukturrasjonalisering i landbruket. Fjerning av lovverket vil nødvendigvis ikke gi det ønskede resultatet. Intensjonen er at andel leiejord skal gå ned ved at de som driver jorda får kjøpe den. Det er et åpent spørsmål om dette vil bli effekten.

En fjerning av konsesjonsloven åpner for en annen eierstruktur i landbruket enn tidligere, blant annet kan jordeier være et AS. Disse vil i mange tilfeller være svært kjøpesterke, og være med på å utkonkurrere de som faktisk ønsker å bosette seg og drive landbrukseiendommene. All erfaring tilsier at sameier blir drevet mindre aktivt enn de som eies av enkeltpersoner. I nåværende situasjon skal en være forsiktig med å overdrive effekten av oppkjøp fra større selskaper, da fortjenesten i næringen lav i dag. På sikt kan dette endre seg. Fast eiendom ses på som en sikker investering, og er derfor attraktiv på sikt.

Det er viktig å huske på at landbrukseiendommer er næringseiendommer. Økt pris kan føre til at investeringene ikke er i samsvar med avkastningen. Økt matproduksjon er et overordnet mål for landbruket i Norge, og alle tiltak bør ta høyde for å oppnå dette.

På den annen side kan det være positivt for næringen å få inn kapital utenfra. Med den kapitalen kan det komme inn ny giv og nye ideer for driften av en del landbrukseiendommer.

For å endre eiendomsstrukturen i Norge kan fjerning av konsesjonsloven og boplikten ha en viss effekt, men andre tiltak må komme i tillegg. Det skattemessige aspektet ved salg av eiendom ut av familien er i dag sterk konserverende. Det må også ses på Odelsloven, om den fremmer en robust og god struktur tilpasset dagens behov for landbruksnæringen. Den lave lønnsomheten fremmer heller ikke aktivitet i næringen. «Kostnadene» med å sitte passiv på en landbrukseiendom er ubetydelige. Følelsene til stedet og det å eie er sterkere enn motivasjonen til å drifte eiendommene i et næringsmessig perspektiv.

Ved en eventuell oppheving av konsesjonsloven og boplikten må det til et strengere regime for drift av eiendommene, hvis ikke faller hensikten bort. I dag er det driveplikt i jordbruket, men den samme plikten finnes ikke i skogbruket. Skogens økonomisk- og miljømessige betydning vil bli sterkere med tiden. Det er en fornybar ressurs som skal fylle noe av plassen etter oljen, samtidig som skogen er den største muligheten vi har til CO² fangst. Samfunnseffekten av et godt drevet skogbruk er betydelig. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for et aktivt skogbruk. Eiendommer ervervet til andre formål vil være svært uheldig.

En fjerning av konsesjonsloven åpner for at hvem som helst kan kjøpe eiendom hvor som helst. Resultatet kan bli urasjonelle driftsløsninger ved at man kan eie jordbruksarealer i stor avstand fra hverandre. Med dagens lovverk er driftsmessige løsninger ett av momentene som skal vektlegges i konsesjonssøknader, og kommunen kan i stor grad hindre urasjonelle løsninger. I lys av dette må lovverket rundt deling av landbrukseiendommer ses på for å redusere eventuell ikke tiltenkt effekt.

Spørsmålet en kan stille seg er hvorvidt denne lovendringen i seg selv vil føre til en bedre strukturrasjonalisering i jordbruket.

Dersom departementet ønsker å legge til rette for at en større del av jordbruksarealet faktisk eies av de som driver det, bør man se på eiendomsstrukturen og iverksette ordninger som gjør at jordbruksarealer på mindre eiendommer kan overtas av de som har yrket sitt i landbruket. Et alternativt kan være å vurdere skattelette ved salg av landbrukseiendom.

Bosetting

Det har blitt uttalt av landbruksminister Sylvi Listhaug at boplikt ikke skaper bolyst. Rådmannen kan på mange måter si seg enig i dette, men er av den oppfatning av at boplikt har spilt en viss rolle når det gjelder spørsmålet om å overta en eiendom eller ikke.

I dag er det slik at man må bosette seg på eiendommen innen 1 år fra overdragelsen og bo der sammenhengende i 5 år for å oppfylle boplikten. Det viser seg at mange blir boende også etter at plikten er oppfylt. Boplikten skaper med andre ord en tilhørighet til eiendommen og lokalsamfunnet som man ellers ikke ville oppnådd.

En fjerning av konsesjonslov og boplikt kan føre til at attraktive landbrukseiendommer med en kort reisetid fra hovedstaden kjøpes for å brukes som fritidsboliger. Kapitalsterke hyttekjøpere kan derfor utkonkurrere kjøpere som faktisk ønsker å bosette seg i lokalsamfunnene i kommunen.

Sett fra en kommunes ståsted må det være interessant om eier av landbrukseiendom bor og skatter til kommunen eller ikke. I dag er boplikten knyttet direkte til landbrukseiendommen. Alternativ kan boplikt knyttes til kommunen. Dette vil gi en større fleksibilitet for eier og skatteinntekter for kommunen. Spørsmålet er hvordan de sosiale og faglige miljøene vil utvikle seg ved en slik løsning.

Alternativt vedtak

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning mener at oppheving av konsesjonsloven og boplikt vil føre til at flere landbrukseiendommer blir omsatt, og at forslaget generelt vil være positivt for landbruket i kommunen. Ringerike kommune slutter seg til Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Vedlegg

1. Høringsnotat – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Lenker

2. Gjeldende rundskriv om konsesjon: [Konsesjon og boplikt \(M-2/2009\)](#)
3. For å lese høringsbrev, høringsnotat, høringsuttalelser mm. på Landbruks- og matdepartementet: [Saker på høring](#)

Ringerike kommune, 14.11.2014

Tore Isaksen
rådmann

leder: Heidi Skagnæs

saksbehandler: Lisa Grenlund Helgesson

Saksprotokoll

Arkivsaksnr.: 14/1845-7

Arkiv: V6 &57

Sak: 159/14

Forslag til høringsinnspill - Oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedtak i Kommunestyret:

Ringerike kommune mener at en fjerning av konsesjonsloven og boplikten ikke alene vil føre til økt omsetning av landbrukseiendommer, og heller ikke vil styrke landbruket og lokalsamfunnet i kommunen. Ringerike kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes som i dag, men at det vurderes andre tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

Behandling i Kommunestyret 11.12.2014:

Forslag fra Dag H. Henriksen (H):

1. «KS, mener at § 9 i konsesjonsloven bør oppheves.
Dette vil føre til at flere landbrukseiendommer blir omsatt, og at forslaget generelt vil være positivt for landbruket i kommunen. Ringerike Kommune slutter seg til Landbruks og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.
2. Høringsuttalelsen skal vise avstemningsresultatet.»

Forslag fra Steinar Larsen (uavh):

«Oppheve konsesjonsloven og boplikten.
Fremmer hovedkomiteens HMA innstilling.»

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Henriksens forslag i punkt 1 fikk 17 stemmer og falt. Mindretallet besto av Johansen, Eskestrand, Johnsrud, Frantzen, Broberg, Hjerpseth, Strande, Henriksen, Hollerud og Østlund (H), Frp, uavh.

Ved alternativ avstemming mellom formannskapetets innstilling og Larsens forslag, ble formannskapet innstilling vedtatt mot 17 stemmer og falt. Mindretallet besto av Frp, uavh, Johansen, Eskestrand, Johnsrud, Frantzen, Broberg, Hjerpseth, Strande, Henriksen, Hollerud og Østlund (H).

Henriksens forslag i punkt 2 ble vedtatt mot 5 stemmer. Mindretallet besto av Sp, Sjøberg (Sol) og Meier (Ap).

Saksprotokoll

Arkivsaksnr.: 14/1845-6

Arkiv: V6 &57

Sak: 211/14

Forslag til høringsinnspill - Oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedtak i Formannskapet:

Ringerike kommune mener at en fjerning av konsesjonsloven og boplikten ikke alene vil føre til økt omsetning av landbrukseiendommer, og heller ikke vil styrke landbruket og lokalsamfunnet i kommunen. Ringerike kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes som i dag, men at det vurderes andre tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

Behandling i Formannskapet 02.12.2014:

Hovedkomiteens HMA) innstilling:

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning mener at § 9 i konsesjonsloven bør oppheves. Boplikten bør knyttes til kommunen og ikke til jordbrukseiendommen og ikke til jordbrukseiendommen. Dette vil føre til at flere landbrukseiendommer blir omsatt, og at forslaget generelt vil være positivt for landbruket i kommunen. Ringerike kommune slutter seg til Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Alf Meier (Ap) tok opp rådmannens forslag.

Nena Bjerke (Frp) tok opp hovedkomiteens innstilling.

Forslag fra Marit Bolstad (H):

«Ringerike kommune avgir ikke høringsuttalelse i saken.»

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Bolstads forslag fikk 2 stemmer (Bolstad og Henaug (H)) og falt. Ved alternativ avstemming mellom rådmannens forslag og hovedkomiteens (HMA) innstilling, ble rådmannens forslag vedtatt mot 5 stemmer. Mindretallet besto av H og Frp.