



Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Pb 8007 Dep
0030 OSLO

ØSTRE GAUSDAL, 19.12.2014

Arkivkode
V60 &13

Vår ref.(oppgis ved svar)
14/1469-7

Deres ref.

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOV OG
BOPLIKT - ØYER KOMMUNE

Saken ble behandlet i **Kommunestyret den 18.12.2014, saknr. 93/14**. Følgende vedtak ble fattet:

Øyer 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 Øyer 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 og kulturlandskapet 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
Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen

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

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 14/1628

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOV OG BOPLIKT - HØRING

Saksbehandler:	Geir Halvor Vedum	Arkiv:
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
64/14	Planutvalget	09.12.2014
93/14	Kommunestyret	18.12.2014

Vedlegg:

- Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 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 etter konsesjonsloven §7 om nedsatt konsesjonsgrense for Øyer kommune, Oppland. FOR-2007-10-10-1132
- 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 om oppheving av konsesjonsloven §9, første ledd nr. 1, kommunestyresak 7/14 av 30.01.2014
- 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 Øyer kommune. Rådmannen fraråder dermed at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Saksutredning:

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 Øyer kommune følgende:

“Øyer kommune vil fraråde opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1.

Departementet varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Kommunestyret i Øyer kommune mener at ulike lovendringer må ses i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsiktede virkninger. Vedtaket sendes LMD 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 Øyers del gjelder dette innenfor plangrensen for kommunedelplan Øyer Sør.

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 med andre hensikter enn landbruksproduksjon. 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 interessenter med hovedformål kapitalplassering, erverv av framtidige utbyggingsarealer eller fritidseiendommer. Om det blir fritt fram for den som kan reise mest kapital å kjøpe jord, kan 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 ønsker å 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 åpner dette for 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 kan 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 landbruksnæringen, 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 avviklet. Rådmannen mener at departementet til dels 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 kan 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. En av målsettingene er også å ivareta kulturlandskapet som attraksjon i regionen. Som turistdestinasjon er Hafjell og Gudbrandsdalen attraktiv. Dette skyldes bl. a. to viktige forhold som fjellområdene og kulturlandskapet i dalen. Attraktiviteten som turistdestinasjon vil bli betydelig svekket dersom dalsidene og fjellet gror igjen. For å hindre nedgroing, og da beholde kulturlandskapet, er det rådmannens oppfatning at den mest effektive måten å gjøre dette på er å stimulere til dyrehold på flest mulig landbrukseiendommer. Konsesjonsbestemmelse kan være en viktig faktor for å holde kapitalbehovet så lavt som mulig for gårdbrukerne, og således sørge for god driftsøkonomi innen dyrehold. Dette vil være særlig aktuelt for

gårdsbruk ved de store turistdestinasjonene slik som Øyer, men også Gudbrandsdalen forøvrig. Rådmannen mener derfor at en oppheving av konsesjonsloven og boplikten kan få negative konsekvenser for landbruksplanens målsettinger.

For Øyer kommune er det såkalt nullkonsesjon innenfor planområdet til kommunedelplan Øyer Sør. Her må bolighus benyttes som helårsbolig. For at Øyer også i fremtiden skal fremstå attraktivt å flytte til for fastboende mener rådmannen boplikten i dette området er viktig. Boplikten bidrar til å holde boligprisene lavere enn de ellers ville ha vært, og det er lys hos naboene. Dette gjør seg særlig gjeldende oppover i Sørbygda, spesielt inn mot alpinanlegget. Nullkonsesjon er også viktig i forhold til arealbruk. I et langsiktig perspektiv vil det være press på utbyggingsarealer for boligformål, og det vil være ugunstig dersom de sentralt beliggende boligfeltene får et høyt innslag av fritidsboliger. For den lokale reiselivsnæringa er det også viktig at ikke konkurransesituasjonen blir preget av at et høyt antall boliger i nabolaget benyttes til korttidsutleie.

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 kan få følgende uønskede konsekvenser:

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

På denne bakgrunn tilrår rådmannen at konsesjonsloven ikke oppheves.

Rådmannens forslag til innstilling:

Øyer 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 Øyer 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 og kulturlandskapet 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

Sveinar Kildal
Rådmann

Geir Halvor Vedum

Behandling/vedtak i Planutvalget den 09.12.2014 sak 64/14

Behandling:

John Berge fremmet følgende endringsforslag:

“Øyer kommune støtter Landbruks- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven. Øyer kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. En oppheving av konsesjonsloven vil bety en forenkling av forvaltningen.”

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens innstilling og John Berges endringsforslag, ble John Berges endringsforslag vedtatt med leders dobbeltstemme.

Planutvalgets innstilling:

Øyer kommune støtter Landbruks- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven. Øyer kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. En oppheving av konsesjonsloven vil bety en forenkling av forvaltningen.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 18.12.2014 sak 93/14

Behandling:

Ola Håkon Ourom fremmet rådmannens innstilling på nytt.

Ved alternativ avstemming mellom planutvalgets innstilling og Ola Håkon Ouroms forslag, ble Ola Håkon Ouroms forslag vedtatt med 18 mot 7 stemmer.

Vedtak:

Øyer 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 Øyer 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 og kulturlandskapet 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

Rettkopi bekreftes
Rådsmannen i Øyer

19.12.2014
[Handwritten signature]