
Fra: Olav Magne Tonstad [omt@ha.kommune.no]
Sendt: 22. desember 2014 10:35
Til: Postmottak LMD
Emne: Utale til forslag om å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Dykkar ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	2014034525 93		22.12.2014

Melding om vedtak - Utale til forslag om å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova

Møte i Formannskapet 18. desember 2014 - Sak 137/14:
Følgjande vedtak er fatta i saka:

Formannskapet i Hå går ikkje inn for å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova. Etter formannskapetets oppfatning er dagens lov i alt vesentleg eit godt verkemiddel for ei vidareutvikling av eit livskraftig norsk landbruk.

Formannskapet meiner at:

- reglane i konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova gjennomgåande fungerer tilfredsstillande for omsetting av landbrukseigedomar. Det er derfor ikkje tungtvegande grunnar til å oppheve konsesjonslova.
- departementet sitt høyringsnotat er mangelfullt, ettersom konsekvensane av å oppheve konsesjonslova ikkje er tilstrekkeleg utgreidd.
- det er særleg viktig å oppretthalde reglar om personleg eigarskap, busetting, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling og reglar som hindrar oppsamling av eigedomar på få hender.
- oppheving av konsesjonslova vil svekke familiebruket si stilling.
- regjeringa sannsynlegvis ikkje vil oppnå det som den ynskjer med å oppheve konsesjonslova. Ein fri og marknadsstyrt eigedomsmarknad vil neppe gjere det lettare for den som vil satse på landbruket.
- det er personar med økonomiske ressursar som vil ha størst fordel av at konsesjonslova vert oppheva.
- landbruksdepartementet innanfor gjeldande regelverk har handlingsrom til å lempe på reglane om priskontroll for mindre landbrukseigedomar.

Formannskapet er positive til:

- endringar i konsesjonslova og odelslova som gjeld buplikt og priskontroll, slik at desse reglane primært skal gjelde for typiske landbrukseigedomar av ein viss storleik.
- at grensene for konsesjonsfrie eigedomar vert heva frå 25 dekar til 50 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, men at totalarealet framleis bør vere 100 dekar.

Formannskapet vil elles vise til rådmannen sine merknader og vurderingar i sjølve saksframlegget.

Med helsing
Hå kommune

Olav Magne Tonstad
jordbrukssjef

Telefon: 51 79 31 24

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

Andre mottakere:

Det Kongelige Landbruks- og matdepartement



Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
137/14	Formannskapet	18.12.2014

Saksbehandlar: Olav Magne Tonstad

Sak - journalpost: 14/1497 - 14/33195

Utale til forslag om å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelsslova

Rådmannen si innstilling:

Formannskapet i Hå går ikkje inn for å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelsslova. Etter formannskapetets oppfatning er dagens lov i alt vesentleg eit godt verkemiddel for ei vidareutvikling av eit livskraftig norsk landbruk.

Formannskapet meiner at:

- reglane i konsesjonslova og reglane om buplikt i odelsslova gjennomgåande fungerer tilfredsstillande for omsetting av landbrukseigedomar. Det er derfor ikkje tungtvegande grunnar til å oppheve konsesjonslova.
- departementet sitt høyringsnotat er mangelfullt, ettersom konsekvensane av å oppheve konsesjonslova ikkje er tilstrekkeleg utgreidd.
- det er særleg viktig å oppretthalde reglar om personleg eigarskap, busetting, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling og reglar som hindrar oppsamling av eigedomar på få hender.
- oppheving av konsesjonslova vil svekke familiebruket si stilling.
- regjeringa sannsynlegvis ikkje vil oppnå det som den ynskjer med å oppheve konsesjonslova. Ein fri og marknadsstyrt eigedomsmarknad vil neppe gjere det lettare for den som vil satse på landbruket.
- det er personar med økonomiske ressursar som vil ha størst fordel av at konsesjonslova vert oppheva.
- landbruksdepartementet innanfor gjeldande regelverk har handlingsrom til å lempe på reglane om priskontroll for mindre landbrukseigedomar.

Formannskapet er positive til:

- endringar i konsesjonslova og odelsslova som gjeld buplikt og priskontroll, slik at desse reglane primært skal gjelde for typiske landbrukseigedomar av ein viss storleik.
- at grensene for konsesjonsfrie eigedomar vert heva frå 25 dekar til 50 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, men at totalarealet framleis bør vere 100 dekar.

Formannskapet vil elles vise til rådmannen sine merknader og vurderingar i sjølve saksframlegget.

18.12.2014 Formannskapet

Svein Arve Nygård fremja følgande forslag:

Hå kommune støtter landbruks og matdepartementet sitt forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Hå kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer som en samlet enhet.

Dagens mulighet for oppsplitting av landbrukseiendommer for å unngå priskontroll på deler av eiendommen er i seg selv et argument for oppheving av konsesjonsloven.

Hå kommune er for å styrke den private eighedsretten, som igjen gir den enkelte mulighet for tilpasning av andre produksjoner tilpassa næringen.

Ved alternativ røysting mellom Svein Arve Nygård sitt forslag og rådmannen si innstilling, blei rådmannen si innstilling vedtatt med 8 mot 1 røyst (1 Frp).

FS- 137/14 Vedtak:

Formannskapet i Hå går ikkje inn for å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova.

Etter formannskapets oppfatning er dagens lov i alt vesentleg eit godt verkemiddel for ei vidareutvikling av eit livskraftig norsk landbruk.

Formannskapet meiner at:

- reglane i konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova gjennomgåande fungerer tilfredsstillande for omsetting av landbrukseigedomar. Det er derfor ikkje tungtvegande grunnar til å oppheve konsesjonslova.
- departementet sitt høyringsnotat er mangelfullt, ettersom konsekvensane av å oppheve konsesjonslova ikkje er tilstrekkeleg utgreidd.
- det er særleg viktig å oppretthalde reglar om personleg eigarskap, busetting, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling og reglar som hindrar oppsamling av eigedomar på få hender.
- oppheving av konsesjonslova vil svekke familiebruket si stilling.
- regjeringa sannsynlegvis ikkje vil oppnå det som den ynskjer med å oppheve konsesjonslova. Ein fri og marknadsstyrt eigedomsmarknad vil neppe gjere det lettare for den som vil satse på landbruket.
- det er personar med økonomiske ressursar som vil ha størst fordel av at konsesjonslova vert oppheva.
- landbruksdepartementet innanfor gjeldande regelverk har handlingsrom til å lempe på reglane om priskontroll for mindre landbrukseigedomar.

Formannskapet er positive til:

- endringar i konsesjonslova og odelslova som gjeld buplikt og priskontroll, slik at desse reglane primært skal gjelde for typiske landbrukseigedomar av ein viss storleik.
- at grensene for konsesjonsfrie eigedomar vert heva frå 25 dekar til 50 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, men at totalarealet framleis bør vere 100 dekar.

Formannskapet vil elles vise til rådmannen sine merknader og vurderingar i sjølve saksframlegget.

Bakgrunn for saka:

Landbruks- og matdepartementet har 15. oktober 2014 sendt forslag om å oppheve konsesjonslova ut på høyring. I tillegg skal enkelte reglar i odelslova opphevast. Høyringsfristen er 15. januar 2015.

Innleiing

Departementet kjem med forslag om å oppheve konsesjonsplikta og buplikta, utan at dette blir erstatta av andre reglar. Departementet sitt forslag inneber at erverv og omsetting av all fast eigedom i Norge ikkje lenger vil vere avhengig av løyve eller konsesjon frå det offentlege. Forslaget vil styrke den private eigedomsretten, og vil lette omsettinga av eigedomar.

Landbruksdepartementet har i si regjeringserklæring lagt opp til vesentlege endringar i reglane for fast eigedom. Den enkelte bonde *«skal gis større råderett over egen eigedom»*. Samtidig er det eit mål å redusere landbruksbyråkratiet.

Departementet skriv at reglane i konsesjonslova kan *«begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked.»*

Historikk

Gjeldande konsesjonslov vart vedteken 28. november 2003, og trådde i kraft 1. januar 2004. Denne lova erstatta konsesjonslova av 1974. Konsesjonslova av 1974 erstatta fire eldre konsesjonslovar, skogkonsesjonslova frå 1909, myrkonsesjonslova frå 1913, fjellkonsesjonslova frå 1915 og jordkonsesjonslova frå 1920. Konsesjonslova av 1974 vidareførte mange av reglane frå tidlegare konsesjonslovar, mellom anna reglane om forkjøpsrett i jordlova av 1955 og enkelte andre lovar. Dei tidlegare lovane gjaldt hovudsakeleg friluft-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med konsesjonslova frå 1974 var å oppnå slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnleg for samfunnet. Denne lova bygde på at areal var ein knapphetsressurs, som det var viktig å bruke og fordele på ein landbruksmessig forsvarleg måte. Reglane om statleg forkjøpsrett vart oppheva 4. mai 2001. Dei mest kjende reglane i gjeldande konsesjonslov er reglane om priskontroll og reglane om buplikt. Lova vart sist endra i 2009, då reglane om bu- og driveplikt vart forenkla og gjort tydelegare. Reglane om lovbestemt buplikt vart avgrensa til å gjelde bebygd eigedom som fyller krava til odlingsjord.

Då konsesjonslova av 1974 trådde i kraft, vart alle konsesjonssaker avgjorde av Landbruksdepartementet. Frå 2004 har kommunen avgjort alle konsesjonssaker og alle avgjerder om buplikt.

Gjeldande reglar

Konsesjonslova er ingen spesifikk landbrukslov, men lova har fått mest innverknad på omsetting av landbrukseigedomar.

Det er ei rekke unntak frå konsesjonsplikta både på grunn av eigedomen sin karakter og kva forhold kjøparen har til seljaren. Kjøparen kan overta eigedomen konsesjonsfritt dersom han er i slekt med overdragaren eller seljaren, eller dersom han har odelsrett til den eigedomen han skal overta.

Konsesjonslova § 9 inneheld reglar for behandling av søknad om konsesjon til å overta eigedom som skal nyttast til landbruksføremål. Det skal etter denne paragrafen særleg leggast vekt på fylgjande vurderingsmoment:

- 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.*

Ved vurdering av ein konsesjonssøknad er det dei tre første punkta som det vanlegvis blir lagt mest vekt på.

Konsesjonslova § 11 inneheld reglar om vilkår som kan setjast i samband med konsesjonssaker, der vilkår om buplikt er det vanlegaste.

Behovet for å oppheve konsesjonslova

Departementet viser til at regjeringa i sin plattform har understreka at eigedsretten er ein grunnleggande rett som bør styrkast. Regjeringa vil styrke bonden sin rett til å disponere over eigen eigedom i tråd med egne val og prioriteringar. Andre viktige mål for regjeringa er enklare reglar, mindre byråkrati og effektiv og moderne forvaltning.

Departementet syner til at fridomen til å bestemme over eigen eigedom er ein sentral verdi i vårt samfunn. Departementet meiner at eigaren må gjevast større handlingsrom enn i dag. Eigedslovgjevinga i landbruket legg betydelege restriksjonar på eigaren sine disposisjonar over eigedomen. Konsesjonslova inneheld reglar som for eksempel at ein eigar ikkje står fritt til å overdra eigedomen til kven han vil eller til den prisen som kan oppnåast i den frie marknaden. Eigaren kan heller ikkje velje kor han vil bu før han har oppfylt buplikta.

Reglane i konsesjonslova påverkar omsettinga av landbrukseigedomar. For å auka omsettinga av konsesjonspliktige landbrukseigedomar og tilleggsjord, må det leggast til rette for ein vel fungerande marknad. Dette kan gjere det lettare å kome inn i næringa for den som vil satse på landbruk. Det kan også gjere det lettare å skaffe seg tilleggsjord, for den som treng det.

Reglane om konsesjonsplikt kan begrense seljar sin vilje til å selje eigedomen. Buplikt kan føre til at nokre kjøparar kvier seg for å kjøpe landbrukseigedom. Reglane om buplikt kan føre til ein prisdempande effekt i område der det er lite attraktivt å bu. Buplikt kan også dempe investeringslysta til dei som eig landbrukseigedomane.

Departementet peikar også på at handheving av reglane krev ressursar både for private og offentlege aktørar. Den offentlege ressursbruken er hovudsakeleg knyta til systemet med eigenerklæringar og

behandling av søknadane om konsesjon.

Hovudtyngda av søknadane om konsesjon gjeld landbrukseigedomar. Reglane i konsesjonslova har mest å seie for omsetting av desse eigedomane. Departementet meiner at plan- og bygningslova og jordlova kan erstatte konsesjonslova når det gjeld omsyn knyta til bruk, vern og fordeling av fast eigedom.

Departementet syner til at unntaka frå konsesjonsplikt er så mange at det i seg sjølv er eit argument for å oppheve lova.

Departementet syner til at det er få avslag på søknader om konsesjon, noko som tyder på at kommunane ikkje meiner at det er behov for å gripe inn i dei frivillige avtalane med bruk av verkemidla i konsesjonslova. Kommunen sin praksis trekk i retning av at behovet for kontroll med omsettinga av landbrukseigedomar er lite.

Departementet understrekar på den andre sida at ein kan ikkje sjå bort frå at konsesjonslova har innverknad på omsetting av eigedomar. Reglane i lova legg ein del premissar som ein del aktørar innrettar seg etter i samband med overdraging av konsesjonspliktige eigedomar. Partane tilpassar seg bevisst eller ubevisst regelverket.

Departementet konkluderer med at behovet for kontroll med omsetting av landbrukseigedom ikkje lenger er tilstrekkeleg tungtvegande som argument for å oppretthalde konsesjonslova som vi har i dag.

Departementet meiner at konsesjonsplikt isolert sett har avgrensa betydning for å oppnå eit effektivt vern om landbruksareala. Dette vernet vert i all hovudsak ivareteke gjennom reglane i plan- og bygningslova og jordlova. Også reglane om driveplikt i jordlova fører til at jordbruksareala blir drivne. Departementet viser til at konsesjonslova på desse områda kan ha ein viss indirekte innverknad. Departementet konkluderer med at jordvernomsyn ikkje er tilstrekkeleg til å oppretthalde konsesjonslova.

Departementet viser til at forskingsresultat syner at det er eit nokså ope spørsmål om reglane om buplikt på landbrukseigedomar fungerer, eller om reglane fungerer etter føremålet. Det er vanskeleg å måle effekten av buplikta.

Departementet syner til at ettersom det er behov for endringar i konsesjonslova, vil det vere uheldig å oppretthalde reglane om buplikt på landbrukseigedomar. Departementet syner til at sjølv om ein har hatt 40 år med buplikt, er det 30.800 landbrukseigedomar utan fast busetting (både konsesjonspliktige og ikkje-konsesjonspliktige eigedomar).

Departementet reknar ikkje med at oppheving av buplikta vil føre til særleg auka omfang av upersonleg buplikt, det vil seie at andre enn eigaren bur på eigedomen. Reglane om buplikt reduserer eigaren sin råderett over eigedomen, buplikta kan vere prisdempande, buplikta kan bety noko for omsetting av landbrukseigedom og for investeringar i eigedomen. Handhevinga av reglane om buplikt krev både offentlege og private ressursar. Departementet meiner derfor at dei omsyna som grunngjev behovet for buplikta ikkje er tilstrekkeleg til å oppretthalde reglane om buplikt.

Departementet føreslår at heile konsesjonslova vert oppheva. Det er ikkje nok tungtvegande grunnar til å oppretthalde den kontrollen med omsettinga av fast eigedom som konsesjonslova krev. Forslaget om å oppheve konsesjonslova inneber også at reglane om buplikt i odelslova må

opphevast.

Regjeringa føreslo 4. desember 2013 å oppheve priskontrollen i konsesjonslova. Formannskapet i Hå vedtok i sin uttale datert 11. februar 2014 fylgjande:

«Hå kommune er i utgangspunktet ikkje avvisande til å oppheve priskontrollen. Men fjerning av priskontrollen bør ikkje vurderast isolert. Ettersom regjeringa i regjeringserklæringa går inn for å oppheve konsesjonslova, bør fjerning av priskontrollen vurderast saman med spørsmålet om å oppheve buplikta og dei andre verkemidla i konsesjonslova. Hå kommune forutsetter derfor at departementet kommer tilbake med ny sak der alle disse forholdene blir sett i samanheng.»

Vurdering:

Rådmannen meiner at ein må sjå på dei samfunnsmessige konsekvensane av å oppheve konsesjonslova og reglane om buplikt, og ikkje berre sektorinteressene for landbruket. Oppheving av lova må også vurderast i ein historisk samanheng. Oppheving av lova er ei viktig sak for landbruket og samfunnet, og langt viktigare enn det som går fram av departementet si saksutgreiing. Rådmannen kan vanskeleg sjå at departementet i tilstrekkeleg grad har vurdert konsekvensane av å oppheve konsesjonslova. Fleirtalet av bøndene og organisasjonane i landbruket er i mot å oppheve konsesjonslova.

Historisk «bakteppe»

- 1814. Eidsvollsmennene vedtok grunnlova den 17 de mai 1814.
- 1814. Grunnlovsfesting av odelslova. Grunnlovsfestinga vart vedtatt samrøystes. Odelsretten i odelslova er ein løysingsrett for slekta til jordeigedom. Odelsretten er ei avgrensing, ein restriksjon på sal på omsetting av landbrukseigedom. Odelsova hindrar oppsamling av jordegods. Odelsretten er eit materielt likskapsprinsipp. Ny odelslov kom i 1821.
- 1814. Adelsprivilegia. Ny adel vart forboden av grunnlovsforsamlinga. Standpunktet til dei eksisterande adelsprivilegia, som adelsmennene hadde, utsette grunnlovsforsamlinga til det første Stortinget. I 1821 vart dei eksisterande adelsprivilegia avvikla.
- 1814. Grunnlovsfesting av næringsfridom.
- 1814. Grunnlova la til rette for næringsfridom, men inneheldt restriksjonar på omsetting av jord eller fast eigedom, som på den tida var det viktigaste formuesgode i landet. Spørsmålet er korleis dette har forma norsk økonomisk historie og utvikling dei neste 200 åra.
- 1870-åra. Husmannsvesenet vart gradvis avvikla.
- 1904. Torvald Meyer Heiberg gjekk ein sommardag i land i Lysebotn. I løpet av 20-25 år vart han eigar av ein million dekar høg fjellsområde sør for Hardangervidda, som i dag heiter Njardarheimen eller populært for Heibergheiane. I tida fram til andre verdskrigen tilbaud Heiberg eventyrlege jaktoplevelingar til overklassen i Europa. Under krigen vart området overteke av Quisling, og seinare etter krigen av staten. Området er ein del av landskapsvernområdet for Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane.
- 1905. Unionsoppløysinga med Sverige
- 1909. Heimfallsretten vart innført og lovfesta (Lov om ervervelse av vannfall, bergverk, og annen fast eigedom.
- 1909. Skogkonsesjonslova
- 1913 Myrkonsesjonslova
- 1915. Fjellkonsesjonslova
- 1920. Jordkonsesjonslova.
- 1928. Husmenn fekk rett til å løyse inn sine husmannsplassar.

- 1955. Delingsparagrafen i jordlova vart innført, for å innføre eit forbod mot oppdeling av landbrukseigedomar.
- 1974. Ny odelslov
- 1974. Ny konsesjonslov, som erstatta fire eldre konsesjonslovar frå tidleg på 1900-talet.
- 2001. Reglane om statleg forkjøpsrett til fast eigedom vart oppheva.
- 2003 ny og revidert konsesjonslov. Det er denne lova som no er føreslått oppheva.
- 2014. Endring av odelslova, med sterk innskrenking av odelskretsen.
- 2014. Tre forslag om oppheving av grunnlovsvernet til odelslova.
- 2014 er av FN utpeika som FN sitt internasjonale år for familiejordbruket. FN meiner at familiejordbruket spelar ei avgjerande rolle for global matvaretryggleik. Familiejordbruket vil vere eit viktig alternativ til storskala industrilandbruk og oppsamling av store landområde på få eigarar.
- 15. oktober 2014 sendte Landbruks- og matdepartementet ut på høyring eit forslag om å oppheve konsesjonslova, og å oppheve reglane om buplikt i odelslova.

Sett i eit historisk lys stiller rådmannen seg spørjande til om tidspunktet for kome med forslag om å oppheve konsesjonslova er det rette, og om det er behov for eit så drastisk forslag.

Konsesjonslova fungerer gjennomgåande tilfredsstillande for omsetting av landbrukseigedomar

Konsesjonslova gjeld i utgangspunktet for omsetting av all fast eigedom, og lova inneheldt tidlegare mange reglar for omsetting av ikkje-landbruksrelaterte eigedomar. Desse reglane er gradvis fjerna frå lova, slik at konsesjonslova i dag hovudsakeleg er ei lov for omsetting av landbrukseigedomar. Lova fungerer tilfredsstillande for omsetting av fleirtalet av landbrukseigedomane. Dei viktigaste positive sidene ved konsesjonslova er at den:

- hindrar oppsamling av landbrukseigedomar på få hender. Konsesjonslova og odelslova utfyller kvarandre på dette feltet.
- sikrar personleg eigarskap til landbrukseigedomane. Eigarskap til gardsbruk gir stabilitet for bøndene og samfunnet, i motsetning til eit system med forpaking, og bønder som driv gardsbruk som andre eig.
- held prisane på landbrukseigedomar på eit samfunnsmessig forsvarleg nivå, noko som bidreg til å halda kostnadane til bonden nede.
- sikrar busetting på landbrukseigedomar av ein viss storleik.
- sikrar primært at aktive bønder får overta landbrukseigedomar.
- ivaretek kjøparane sine interesser, «dei som skal inn i landbruket».
- sikrar eit samspel mellom konsesjonslov, jordlov og odelslov.
- sikrar eit lovverk som er normgjevande for verdsetting og omsetting av ikkje-konsesjonspliktige landbrukseigedomar.

Rådmannen vurderer det som særleg viktig å oppretthalde reglar om personleg eigarskap, busetting, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling og reglar som hindrar oppsamling av eigedomar på få hender.

Konsesjonslova fungerer ikkje tilfredsstillande for omsetting av mindre landbrukseigedomar. Dette gjeld særleg i samband med prisvurdering og vurdering av buplikt. Regelverket fungerer ikkje godt nok, til tross for at det for slike eigedomar er innført ei rekke unntak frå lova og prisrundskrivet. Det er vanlegvis slike saker som fører til klager og oppslag i media. Med ei grense på 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord som grense for å krevje priskontroll, fører dette til store konsekvensar for prisen på eigedomar som kjem litt over denne grensa. I sentrale strøk kan det fort dreie seg om 2 - 3 millionar kroner. Klare arealgrenser skapar forutsigbarheit, men fører også til urimelige

konsekvensar, som seljaren vanskeleg kan forstå.

For at det skal vere grunnlag for å krevje buplikt på ein landbrukseigedom, som fyller arealkrava for buplikt, er det eit krav at eigedomen må vere «bebygd», det vil seie at det må vere råd å bu i huset. Omgrepet «bebygd eigedom» er ikkje tilstrekkeleg definert og konkretisert i konsesjonslova, noko som kan gjere det vanskeleg å vurdere behovet for buplikt på slike eigedomar. Lova vil ikkje kunne regulere alle slike forhold, men det er behov for visse endringar. Slike «manglar» ved lova er likevel ikkje eit grunnlag for å oppheve lova.

Forvaltninga har også eit ansvar når slike problematiske saker blir behandla. Strengje formalistiske vurderingar i slike saker der det er rom for skjønn, er uheldig. Det same gjeld langdryge rettsprosessar, der departementet forsvarar regelverket til siste slutt. Slike saker fører til frustrasjon og irritasjon over ei lov som det store fleirtalet av bøndene vil behalda.

Ikkje tungtvegande grunnar til å oppheve konsesjonslova

Rådmannen er ikkje einig i at dei grunnane som departementet har rekna opp, er tungtvegande nok til at lova bør opphevast. Det store fleirtalet av dei private avtalane som danner grunnlag for ein konsesjonssøknad, blir vanlegvis innvilga. Kommunane vurderer mellom anna kjøpesummen for eigedomen og vilkåret om buplikt. Rådmannen er einig i at konsesjonslova verkar normgjevande, og at partane derfor tilpassar seg regelverket. I mange tilfelle er partane i kontakt med landbrukskontoret før dei inngår kjøpekontrakt, for å få informasjon om regelverket. Partane er derfor tilbakehaldne med å inngå avtalar som dei reknar med vil bli avslått. Mange er innforstått med kravet om buplikt og at det skal vere priskontroll. Dei aksepterer langt på veg reglane i lova.

Konsesjonslova er ei kjøpslov, for dei som skal overta ein landbrukseigedom. Det er ingen plikt til å kjøpe ein konsesjonssøkt eigedom som kjem på sal. Dei som ikkje vil eller kan busette seg på eigedomen, let derfor vanlegvis vere å kjøpe eigedomen. Mange kjøparar synes den prisen dei må betala for garden er i høgaste laget, og nokre kjem med munnlege ønske om at kommunen skal sette prisen ned.

Ved å oppheve konsesjonslova og reglane om priskontroll, vil seljarane stå fritt til å ta den prisen som marknaden vil betale. Det er ført og fremst desse som vil tene på dette. Men det er så mange viktige samfunnsmessige omsyn som talar for at det bør vere priskontroll på konsesjonssøkte landbrukseigedomar, slik at seljaren sine interesser bør vike.

Vi lever i eit gjennomregulert samfunn med lovar og reglar på alle område. Bøndene som andre samfunnsborgarar har eit uttall av reglar som dei må forhalda seg til. Sjølv om vi kan vere ueinige i mange av reglane, erkjenner dei fleste av oss likevel behovet for orden og reglar. Fast eigedom er det langt viktigaste formuesgodet i landet, ikkje minst gjeld dette bustadeigedomar og landbrukseigedomar. Rådmannen stiller seg derfor undrande til at det ikkje skal vere kontroll med omsetting av fast eigedom, slik regjeringa legg opp til. Dei fleste land har ein eller annan form for tilsyn og kontroll med omsetting av fast eigedom.

Konsekvensane av å oppheve konsesjonslova er ikkje tilstrekkeleg utgreidd av departementet

Det er ein svakhet ved høyringsdokumentet at alle konsekvensane av å oppheve konsesjonslova på langt nær er utgreidd. Dei positive konsekvensane er indirekte utgreidd, og er nytta som argument av departementet for å oppheve lova.

Det vil etter rådmannen si vurdering bli fleire negative konsekvensar av å oppheva lova. Eksempel på dette vil vere:

- Prisane på landbrukseigedomane vil stige. Sannsynlegvis vil dette gjelde mindre landbrukseigedomar og eigedomar i sentrale strøk. Dette vil føre til auka kapitalkrav i jordbruket, noko som i neste omgang, etter dagens reglar, vil auke behovet for overføringar til jordbruket. I dag er inntektssida i landbruket langt på veg politisk styrt og begrensa av målprisar, offentlege tilskot, etc., men utgiftssida er ikkje begrensa. Utgiftssida vil bli forsterka når eigedomsprisane stig, noko som også kan føre til redusert tilgang på kreditt.
- Sannsynlegvis vil ein få meir oppkjøp av fast eigedom, både gardsbruk, men også reine utmarks- og heieeigedomar. Store jakteigedomar vil sannsynlegvis bli eit populært investeringsobjekt for personar med kapital.
- Regjeringa har i regjeringserklæringa gått inn for oppheving av delingsforbodet i jordlova. Dersom dette vert vedteke, vil det sannsynlegvis ikkje vere forbod mot å dele frå rettar frå landbrukseigedomar. Noko som i neste omgang, i eit land utan konsesjonslov, vil føre til at det vert fritt fram for å dele frå og selje fiske- og lakserettar langs vassdrag.
- Sannsynlegvis vil ein få oppkjøp av landbrukseigedomar rundt byar og tettstader, det vil seie den jorda som før eller seinare vert utbygt. Dette kan føre til press på jordvernet. Vi ser dette i dag i form av utbyggingsavtalar for slike jordareal nær byar og tettstader.
- Sjølv om fleire konsesjonspliktige landbrukseigedomar sannsynlegvis vil kome på sal, er det ingen automatikk i at dette kan gjere det lettare å kome inn i næringa for den som vil satse på landbruk eller for den som vil skaffe seg tilleggsjord. Ettersom prisane på landbrukseigedomar sannsynlegvis vil stige, kan fleire av dei som vil inn i landbruket likevel bli ståande utanfor, fordi dei vil tape i bodrunden. Dette ser vi i dag, og det vil truleg forsterke seg i framtida.
- Vi vil sannsynlegvis få fleire passive eigarar av gardsbruk. Dette fordi utan konsesjonslov kan personar kjøpe opp gardsbruk for å forpakte dei bort.
- Det vil vere dei med flest økonomiske ressursar som vil ha fordel av at konsesjonslova vert oppheva.
- I land det der ikkje har vore kontroll ved omsetting av fast eigedom, har landbrukseigedomar over lang tid blitt samla på få hender. I ekstreme tilfelle som i Mexico, eig ein prosent av jordeigarane 97 prosent av landet. I Skottland eig 500 personar halvparten av landarealet. Med odelslov og den bruksstrukturen som vi har i Norge, er det ingen grunn til å forvente seg stor opphoping av eigedomar på færre hender. Men vi vil nok oppleve dette i Norge.
- Dersom det ikkje lenger blir sett vilkår om buplikt, er det sannsynleg at dette vil føre til at færre eigarar buset seg på gardsbruk, ikkje minst vil dette vere tilfelle i område der det er mindre attraktivt å bu.
- Det er sannsynleg at fri omsetting av landbrukseigedomar og annan fast eigedom, vil føre til at industrieigarar og investorar vil investere meir i fast eigedom enn det dei gjer i dag. Men dette vil også avhenge av skattepolitikken. Aksjeformue vert i dag skattlagt hardare enn bygningar og fast eigedom.
- Behovet for jordskifte vil auke. Vi ser dette behovet alt i dag, og det vil forsterke seg dersom konsesjonslova vert oppheva. Jordskifte kandidatane har ei lys framtid.

Rådmannen kan vanskeleg sjå at plan- og bygningslova og jordlova kan erstatte konsesjonslova når det gjeld omsyn knyta til bruk, vern og fordeling av fast eigedom. Dette fordi konsesjonslova først og fremst gjeld ved omsetting av fast eigedom.

Det er tvilsamt om regjeringa vil oppnå det som den ynskjer med å oppheve konsesjonslova

Departementet har tidlegare grunngjeve heving av grensa for buverdi og heving av nedre beløpsgrense for mindre landbrukseigedomar, med at det skulle føre til auke i omsettinga av slike eigedomar. På grunn av desse justeringane har prisane auka på slike eigedomar. Men så langt rådmannen kjenner til har dette i liten grad ført større omsetting av slike eigedomar.

Det er derfor usikkert om oppheving av konsesjonslova og fjerning av buplikta i odelslova vil føre til eit hopp i salet av landbrukseigedomar. Dersom prisane stig og kravet om buplikt fell bort, kan det bli meir attraktivt å eige framfor å selje. Fast eigedom vil bli ei endå større mangelvare i framtida, som grunneigarane ikkje nødvendigvis står i kø for å selje. Andre land med ein langt friare eigedomspolitikken enn det vi har hatt i Norge dei siste 10-åra, har framleis ein høg andel av leigejord. Leigeandelen går ikkje ned i land med ei liberalisering av eigedomspolitikken.

Ein fri og marknadsstyrt eigedomsmarknad med prisauke på landbrukseigedomane vil neppe gjere det lettare for den som vil satse på landbruket, slik regjeringa forventar.

Danmark har ikkje hatt priskontroll ved omsetting av landbrukseigedomar, noko som har ført til ein kraftig prisauke på jordbruksjord. Dei siste åra har det vore mange konkursar i dansk jordbruk, der gardar er blitt kjøpt opp av eit dansk pensjonsfond, AP Pension. Pensjonsfondet leiger garden tilbake til bøndene, som no vert pensjonsfond-leiglendingar på den garden som dei tidlegare eigde.

Departementet har handlingsrom til å lempe på reglane om priskontroll

Ved avgjerda av ein søknad om konsesjon for overdraging av fast eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, skal det mellom anna leggst særleg vekt på om «*den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*» Lovteksten inneheld berre denne generelle formuleringa, og lovteksten seier ikkje noko om kva nivå prisen skal ligge på. Dette er konkretisert i til saman 7 rundskriv. Det første gjeldande rundskrivet er frå 2002, og det siste er frå 2012. Buverdien og nedre beløpsgrense for konsesjonspliktige eigedomar er oppjustert fleire gonger i denne perioden.

Kapitaliseringsrentefoten for skog og jord er også sett ned i denne perioden.

Kapitaliseringsrentefoten på jord vart i juni 2004 sett ned frå 7 til 4 prosent, noko som raskt ført til ein kraftig prisauke på jordbruksareal. Dei siste 15 åra har det på Jæren og elles i landet vore ein kraftig auke i prisane på dyrka jord og beite.

Det er Landbruksdepartementet som fastset rundskriva og grunnlaget for prisutviklinga. Dette blir gjort utan at rundskriva på førehand vert sendt på høyring. Departementet har gjennom rundskriva relativt stort handlingsrom til å påverke prisutviklinga på landbrukseigedomane, så som å:

- heve buverdien
- heve nedre beløpsgrense for priskontroll på konsesjonspliktige eigedomar
- sette ned kapitaliseringsrentefoten

Det vil også vere mogleg å heve arealgrensene for konsesjonspliktige eigedomar, men dette må gjerast ved å endre sjølve konsesjonslova. Ei slik endring må derfor godkjennast av Stortinget.

Departementet har i dag handlingsrom, dersom det vil utnytte desse moglegheitene. Departementet bør «skreddarsy» konsesjonslova, slik at den primært vert ein lov for omsetting av landbrukseigedomar. Det vil også vere behov for lempelegare reglar for omsetting av skogeigedomar.

Mange skogseigedomar er så små at storleik og arrondering er til hinder for effektiv drift av skogareala.

Redusert gevinstbeskatning ved sal av landbrukseigedomar

Frå 2005 vart det innført skatt på gevinst ved sal av landbrukseigedomar til personar utan om den nære familiekretsen. Skatten har variert frå 28 prosent til opp mot 47-48 prosent. Passive eigarar, som har leigd bort jord, betalar vanlegvis kapitalskatt på 28 prosent. Aktive eigarar, som driv jorda sjølv, må betale næringskatt og opp mot 47- 48 prosent, alt etter inntektsnivået. Frå inntektsåret 2014 er skatteprosenten for kapitalskatt redusert til 27 prosent.

Det er av fagfolk blitt hevda at då det vart innført gevinstbeskatning på sal av landbrukseigedomar, førte dette til at skatten på gevinst vart «baka inn i» den prisen bonden kravde då han skulle selje garden. I dag blir det hevda at innføring av kapitalskatt ved sal av all eigedom, vil dempe prispresset på gardar som skal seljast. Andre meiner at det er usikkert om redusert gevinstbeskatning vil påverke prisnivået.

Bønder og grunneigarar som skal selje ein gard i dag, leiger den vanlegvis bort nokre år for å unngå kapitalskatt. Ei eventuell innføring av kapitalskatt på all sal av landbrukseigedomar, vil truleg føre til at passive eigarar sel garden tidlegare enn det dei gjer i dag.

Vedlegg:

Høringsbrev - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
Høringsnotat