

Østre Toten kommune

Sakspapir

Saksgang – styrer, råd og utvalg:		
	Møtedato:	Saksnummer:
Formannskapet	17.12.2014	118/14

Avgjøres av:	Formannskapet	Journal-ID:	14/19917
Saksbehandler:	Elena Lindstad	Arkiv:	V00

HØRINGSNOTAT - OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKT

Vedlegg:

Nr:	Tittel:
16.10.2014	Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - Frist 15.01.2015
08.12.2014	Høringsnotat

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Landbruks- matdepartementet (heretter forkortet LMD) har foreslått å oppheve hele konsesjonsloven. Bakgrunnen for høringsforslaget er i følge LMD at den ”*enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, bl.a ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves.*” Saken er sendt ut på høring etter en omfattende høringsliste med bl.a fylkesmenn, fylkeskommuner og kommuner samt en lang rekke organisasjoner. Høringsfrist til departementet er 15. januar 2015.

Vurdering:

INNLEDNING

Østre Toten kommunes høringsuttalelse er utarbeidet på bakgrunn av grundige drøftelser og samarbeid med kommunene i Gjøvikregionen og Hadelandsregionen.

Østre Toten kommune savner en grundigere utredning fra LMD om hvorfor konsesjonsloven er foreslått opphevet, uten at den erstattes med annet lovverk som kan fungere som styringsverktøy for å oppnå det som er konsesjonslovens formål i dag. Pga. mangelfull utredning har det vært utfordrende å ta stilling til høringsbrevet fra LMD. Østre Toten

kommune mener LMD burde se hen til hva som var den opprinnelige begrunnelsen for konsesjonsloven. LMD burde i større grad vurdert konsesjonsloven opp mot tilsvarende regelverk i andre land i Europa, blant annet når det gjelder eierform. I for eksempel Sverige er det fortsatt slik at juridiske personer må søke konsesjon, men naboeiendommer trenger ikke søke. LMD burde ha vurdert en «mellomform» mellom konsesjonslov og ikke-konsesjonslov. LMD burde som et alternativ til å foreslå oppheving av konsesjonsloven presentert et forslag på en forenklet eller «ny» konsesjonslov

Østre Toten kommune savner også en vurdering fra LMD på hvordan opphevelse av konsesjonsloven vil påvirke andre lover. Plan- og bygningsloven og jordloven setter begrensninger for arealbruk i større grad enn konsesjonsloven. Gjennom jordlovssaker foretas vurdering av hvor fornuftig deling og salg vil bli, og man har kontroll på framtidig eierskap jf. formålet med jordloven og konsesjonsloven. Ved salg av store eiendommer som i dag er konsesjonspliktige vil man uten konsesjonslov ikke ha kontroll på framtidig eier og eierform. I dag styrer jordloven eiendomsstrukturen mest, men jordloven og konsesjonsloven utfyller hverandre, jf. at eiendommer over en viss størrelse er konsesjonspliktig. Plan- og bygningsloven og konsesjonsloven utfyller hverandre når det gjelder erverv av tomter regulert til bolig – eller fritidsformål; dersom en slik tomt ikke er bebyggt innen fem år, er ikke forutsetningene for konsesjonsfrihet lenger oppfylt, og det må søkes konsesjon. Hvordan skal kommunene styre arealutnyttelsen i regulerte områder til bolig – eller fritidsformål dersom konsesjonsloven oppheves?

VIKTIG Å SIKRE Knappe Ressurser for Framtidige Generasjoner:

Konsesjonsloven er et viktig virkemiddel for myndighetene til å sikre knappe ressurser for framtidige generasjoner.

FAO har stipulert at den globale matproduksjonen må økes med 60 prosent de neste 40 årene hvis jordens raskt voksende befolkning og endringene i kostholdet skal kunne fortsette.

I Norge bor det 5 mill innbyggere. Om ca 15 år har Norge passert 6 mill innbyggere i følge SSB. Landbruks- og matmeldingen slår fast at norsk matproduksjon skal øke i takt med befolkningsveksten, det betyr en vekst på 20 prosent på 20 år. Stortinget har vedtatt mål om ”økt matproduksjon med intensjon om økt selvforsyning.” Norske myndigheter har en plikt til å sørge for best mulig utnyttelse av ressursene våre for å produsere mest mulig mat til egen befolkning.

Matjord er en begrenset ressurs og dannes gjennom svært tidkrevende biologisk prosess. Østre Toten kommune vil understreke at matjord er en uerstattelig ressurs i all plantedyrking. Omsetning av matjord bør derfor ikke overlates til markedskreftene alene. Det er nødvendig med en forsvarlig ressursforvaltning. Norge har et spesielt ansvar da vi har svært lite matjord pr innbygger sammenlignet med andre land. Dette går fram av St. Meld 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords. Kun 3 % av norsk areal er jordbruksareal, og under 1/3 av dette er kornareal. Også i forhold til innbyggertallet har Norge langt mindre dyrket mark enn verdensgjennomsnittet. Andel dyrket mark for OECD landene er i snitt nær 40%. Det følger derfor et spesielt ansvar for å ta vare på disse begrensede ressursene, slik at de overleveres til neste generasjoner i en enda mer livskraftig stand.

Etter Østre Toten kommunes oppfatning er LMD er mer opptatt av enkeltmenneskers mulighet til å realisere raske verdier, enn langsiktig areal- og ressursforvaltning. Østre Toten kommune mener det er mer riktig å sikre ressursene for framtidige generasjoner framfor dagens eiere av landbrukseiendommene.

VIRKEMIDLENE FOR Å SIKRE MATPRODUKSJON

Konsesjonslovens bestemmelser er virkemidler som sikrer best mulig utnyttelse av naturressursene til å produsere mest mulig mat.

Prisvurdering:

Ved å oppheve konsesjonsloven vil det ikke lenger være noe vurdering fra myndighetene ved overdragelse av landbrukseiendommer.

LMD mener at et friere marked for omsetning av matjord vil ivareta en samfunnsøkonomisk- og samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Innen samfunnsøkonomien er det imidlertid kjent at markedspriser ikke alene kan brukes ved fastsettelse av verdi på fellesgoder og knappe naturressurser. Østre Toten kommune vil understreke at matjord både er en slik knapp naturressurs og en langsiktig produksjonsressurs, og ikke et spekulasjonsobjekt som til en hver tid kan vurderes ut i fra en markedsverdi eller grunneiers økonomiske behov.

Landbrukseiendommene i Norge er veldig forskjellige, både i størrelse, med tanke på hvilke produksjoner som egner seg, hva en kan forvente å tjene på disse produksjonene og hvor «attraktiv» beliggenhet de har. Østre Toten kommune mener at prisen på landbrukseiendommer bør være i samsvar med hva som kan produseres på eiendommene og hva som kreves av investeringer for å kunne produsere. Østre Toten kommune mener at dersom prisvurderingen fjernes, vil det kunne føre til at prisene på landbrukseiendommer i noen områder vil stige betydelig. Landbrukseiendommer med attraktiv beliggenhet kan da bli sett mer på som rene investeringsobjekter enn som produktive landbruksarealer. Hensyn det er viktig å tilgodese som bla framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, vern om landbrukets produksjonsarealer, sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Dersom konsesjonsloven oppheves, må disse hensynene vike. Dette er uheldig.

For eiendommer med attraktiv beliggenhet kan oppheving av konsesjonsloven resultere i at prisene blir så høye. De som har sitt yrke i landbruket eller ønsker seg inn i yrket, vil da ikke få råd til å kjøpe eiendom. Eiendommene havner hos kapitalsterke eiere som verken vil bebo eller drive eiendommen. Ved oppheving av konsesjonsloven kan dette generelt føre til økte priser på landbrukseiendommer, slik at de som trenger tilleggsjord eller ønsker å starte opp med yrke i landbruket ikke vil ha kapital igjen til å gjøre nødvendige investeringer i eiendommene når de først er kjøpt, noe som igjen kan føre til at man ikke oppnår den rekrutteringen til landbruket som man ønsker. Prisvurderingen i konsesjonsloven virker også inn på prisfastsettelse på eiendommer som overdras i familien, i hvert fall indirekte. Ved oppheving av konsesjonsloven kan søsken vise til at markedet råder og drive prisen på en eiendom urealistisk opp slik at den som skal overta ikke får råd til både å kjøpe eiendommen og gjøre de nødvendige investeringer.

Ved oppheving av konsesjonsloven kan dette generelt føre til økte priser på landbrukseiendommer, slik at de som trenger tilleggsjord eller ønsker å starte opp med yrke i landbruket ikke vil ha kapital igjen til å gjøre nødvendige investeringer i eiendommene når de først er kjøpt, noe som igjen kan føre til at man ikke oppnår den rekrutteringen til landbruket som man ønsker.

Når det gjelder salg av landbrukseiendommer i Gjøvik og Hadelands region reflekter prisen i de fleste tilfeller den reelle markedsprisen, og prisvurderingen tillegges liten vekt. Vi vil samtidig understreke at det også er eksempler på at eiendommer med spesielt attraktiv beliggenhet prises langt over det som er forsvarlig ved kjøp av en landbrukseiendom. Det vil si at det er markedsverdien for boligen som driver prisen opp, helt uavhengig av mulig

avkastning ved drift av landbrukseiendommen. I slike tilfeller er prisvurderingen i konsesjonsloven § 9 viktig for å ivareta samfunnets interesser.

Østre Toten kommune viser til Meld. St. 9 (2011–2012), Landbruks- og matpolitikken, Velkommen til bords. Av figur s. 264 i Landbruks – og matmeldinga går det fram at prisvurderingen for bebygde landbrukseiendommer har fulgt boligpriser over år. I løpet av noen år er det flere ganger gjort endringer i forhold til hvor høy en pris må være for en bebygde landbrukseiendom før konsesjonsmyndighetene skal vurdere prisen. Dette er en naturlig følge av at mindre landbrukseiendommer i større grad sammenliknes med rene boligeiendommer, dvs. at boverdien har blitt tillagt stadig større vekt. Dette oppleves som en naturlig og riktig utvikling av denne bestemmelsen slik dette har fungert til nå.

Østre Toten kommune mener at prisvurdering ikke virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer i våre regioner, og regionene våre har som nevnt få saker der konsesjon nektes på grunn av pris. Det bør også nevnes at endringene i jordloven § 12 som trådte i kraft 01.07.2013 bl. a. skulle gjøre det lettere å dele fra landbruksarealer for å selge disse som tilleggsjord. Siden det bare er et drøyt år siden denne lovendringen, bør LMD også se an virkningene av den, før det konkluderes med at prisvurdering virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer.

Om å styrke eiendomsretten:

LMD fremhever eiendomsretten over egen eiendom og at konsesjonslovens regler svekker eiers adgang til fri utnyttelse av eiendommen. Myndighetene har med dagens regelverk muligheten til om å beskytte landressursene for de som driver i landbruket. Samfunnets interesser er ikke alltid i tråd med enkeltmenneskets prioriteringer og det frie marked. Eiendomsretten i landbruket har tradisjon for å oppfattes som arealforvaltning; man ”låner” eiendommen av fremtidige generasjoner.

Østre Toten kommune mener at investeringslysten i næringen trolig er mer styrt av mulig avkastning i en løpende landbruksdrift, enn av mulig prisutvikling på eiendommen. I noen grad styres den også av idealisme knyttet til tradisjoner, historikk, kulturminner og kulturlandskap, eksemplifisert gjennom uttrykket ”å overdra eiendommen i minst like god stand som en selv gjorde”. Østre Toten mener at prisvurderingen virker etter sin hensikt, indirekte også ved generasjonsskifte. Det kan antas at takst av landbrukseiendommer i forbindelse med overdragelser i familien også er tilpasset til eller retter seg etter prisvurderingen som det offentlige skal gjøre etter konsesjonsloven. Indirekte vil høyere pris på landbrukseiendommer gjøre det vanskeligere å håndheve driveplikten på jordbruksarealer, da marginene ved høyere pris ved kjøp i utgangspunktet burde heve prisene på varene produsert. Relativt sett synker prisene på landbruksvarer, og lønnsomheten synker. For den gruppen kjøpere som ser eiendommen som en investering, vil frafall av prisvurdering komme i konflikt med formålet i konsesjonsloven, jf. f.eks. framtidige omreguleringer og oppkjøp av landbrukseiendommer.

Bosetting og boplikt

Boplikten er et viktig distriktspolitisk virkemiddel. Bosetting på gardsbruk vil påvirkes negativt ved avvikling av boplikt. I tillegg kan en avvikling av boplikt ha en negativ effekt på endringer i bruksstørrelser. Det vil ikke være noe press i retning av salg, fordi det ikke vil være behov for å selge en eiendom en ikke bor på. Det at det er boplikt på en eiendom (landbrukseiendommer og eiendommer i kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense) har en effekt; det gis konsesjon med vilkår om å bosette seg, og dette vet folk som overtar eiendom med boplikt; man vet at man må bo der og forholder seg til det. Boplikt er viktig for både landbrukseiendommer og boligeiendommer i kommuner med

nedsatt konsesjonsgrense. For landbrukseiendommer vises det til argumenter i konsesjonsloven og tilhørende rundskriv som taler for boplikt. I kommuner som har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense vil oppheving av boplikt kunne føre til at en god del boliger omsettes som fritidseiendommer, og særlig i kommuner hvor det er stort press på tomter til fritidsformål. Dette vil få negative virkninger for lokalsamfunnet, med fraflytting, skolenedleggelser, generelt ujevnt behov for tjenestetilbud avhengig av årstid og når feriehusene er bebodd mv.

Eierform

LMD har i liten grad utredet aktuelle eierformer, både for jord- og skogbruket. Dersom konsesjonsloven oppheves vil sannsynligvis antall sameier øke, særlig innen familier, for å imøtekomme økt kapitalbehov når prisene øker. Man kan da forvente at AS som eierform øker. Oppheving av konsesjonsloven vil således føre til forvaltningsmessige utfordringer og uheldige selskapsorganiseringer. I denne forbindelse burde LMD ha foretatt en nærmere vurdering av hva som er den beste eierform i landbruket av sameie, herunder AS, og det å være eneeier. Igjen bør en se hen til bakgrunnen for konsesjonsloven og hvorfor konsesjonsloven fortsatt har bestemmelse om at konsesjon i alminnelighet ikke bør gis til sameier, eller føre til at antall sameiere øker.

I følge FN er familiejordbruk den mest effektive og beste måten å produsere mat på. Et landbruk basert på selvstendige bønder vil være avgjørende for å nå målet om økt norsk matproduksjon. Å fjerne konsesjonsloven kan åpne for selskapslandbruk der industri, matvarekjedene eller andre selskap kan både eie jorda og gården. Erfaring fra andre land viser at både mattrygghet, dyrevelferd, miljø og folks arbeidsforhold blir mindre prioritert når selskapsjordbruket overtar.

Oppheving av konsesjonsloven kan også føre til at flere erverver landbrukseiendom som et investeringsobjekt uten tanke om å drive jorda selv. Myndighetene vil ikke da ha noe styringsverktøy med tanke på hvem som skal få anledning til å kjøpe jorda, og man kan da risikere at flere må leie jord.

Myndighetene mister et verktøy som kan styre hvem som skal eie Norges areal – og naturressurser. I verste fall kan det føre til at eiere i utlandet ønsker å plassere kapital i eiendom i Norge, særlig hva skogressursene angår.

Med endringene som kom i jordloven i 2013 ble det lettere å dele fra, og dermed erverve, landbruksareal; dette med tanke på at flere skulle få eie jorda de leier, og det ble lettere å fradele skogteiger av arronderingsmessige hensyn. Man skulle vurdere kjøpers eiendom og behov for å få styrket driftsgrunnlaget mer, og ikke ensidig legge vekt på den eiendommen som ble delt.

OPPSUMMERING

Østre Toten kommune er kritiske til at konsesjonsloven oppheves. Hvis konsesjonsloven oppheves, mister myndighetene et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og bruksforhold som er mest gagnet for samfunnet nå og for framtidige generasjoner.

Dersom LMD likevel beslutter å oppheve konsesjonsloven mener Østre Toten kommune at opphevelsen da må bygge på mer gjennomarbeidet analyse og bedre begrunnelse enn hva som fremkommer som beslutningsgrunnlag i høringsnotatet av 15. oktober 2014.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med henvisning til oppsummeringen legges saken fram for drøfting.

17.12.2014 Formannskapet**Behandling i møte:****Forslag fra Hans Seierstad (SP):**

1. Østre Toten kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Lovens formål om å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som et mest ganglige for samfunnet er fortsatt av stor betydning.
2. Østre Toten kommune mener at priskontrollen ikke bør oppheves, men innslagspunktet for når det ikke forestas prisvurdering ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer bør oppjusteres fra dagens nivå på 2,5 mill. Dette vil etter kommunens mening kunne imøtekomme ønsket om et mer fleksibelt marked for omsetning av mindre landbrukseiendommer.

Avstemning:

Hans Seierstad sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

FSK-118/14 Vedtak:

1. Østre Toten kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Lovens formål om å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som et mest ganglige for samfunnet er fortsatt av stor betydning.
2. Østre Toten kommune mener at priskontrollen ikke bør oppheves, men innslagspunktet for når det ikke forestas prisvurdering ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer bør oppjusteres fra dagens nivå på 2,5 mill. Dette vil etter kommunens mening kunne imøtekomme ønsket om et mer fleksibelt marked for omsetning av mindre landbrukseiendommer.