



ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Landbruks- og matdepartementet

Adresse: Gata 5, 4865 Åmli
Telefon: 37 18 52 00
E-post: post@amli.kommune.no
Org.nr.: 864 965 962
Bank: 2821.07.04800
Avdeling: Plan- og næringsavdelinga
Saksbeh.: Ida Karlstrøm
Direkte tlf.: 37185252
E-post: ida.karlstrom@amli.kommune.no
Vår ref.: 2014/1099 - 4 Lnr.: 8166/2014
Dato: 29.12.2014

Høringssvar til forslag om opphevinga av konsesjonsloven og boplikt

Her følger Åmli kommunes høringssvar på forslag om å oppheve konsesjonsloven. Høringa ble behandlet i kommunestyret 18.12.2014.

Åmli kommune gir følgende uttale til høringsforslaget:

Åmli kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Både konsesjonsloven og boplikten er viktige distriktspolitiske virkemidler samt viktige rammevilkår for et aktivt landbruk og for å opprettholde matproduksjon i hele landet.

Med helsing

Ida Karlstrøm
Jordbruksrådgjevar

Likelydande brev sendt til eksterne mottakarar:
Landbruks- og matdepartementet



Utv.saksnr:	Møtedato:	Utvai:
14/189	18.12.2014	Kommunestyret

Arkivref: 2014/1099 - 2
Saksbeh.: Ida Karlstrøm, Jordbruksrådgjevar
Avdeling: Plan- og næringsavdelinga
Dir.tlf.: 37185252
E-post: ida.karlstrom@amli.kommune.no

Saksordførar: Kurt-Tore Aas

Høringssvar til forslag om opphevinga av konsesjonsloven og boplikt

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG:

Åmli kommune gir følgende uttale til høringsforslaget:

Åmli kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Både konsesjonsloven og boplikten er viktige distriktpolitiske virkemidler samt viktige rammevilkår for et aktivt landbruk og for å opprettholde matproduksjon i hele landet.

Uttalen er gitt med bakgrunn i konsesjonsloven, høringsnotat "Oppheving av konsesjonsloven og boplikt", Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt.

BEHANDLING I KOMMUNESTYRET DEN 18.12.2014

Forslag frå Åmli Høyre:

Kommunestyret mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at lova fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. I tillegg er unntakene fra loven blitt så mange at det i seg sjølv er ett argument for oppheving. For Åmli kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltninga, og vi støtter derfor forslaget.

Avrøysting:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslaget fra Åmli Høyre. Rådmannens forslag ble vedtatt med 12 mot 5 stemmer.

For rådmannens: R.Saga, M.Liane, E.Baas, I.T.Hellesfjord, B.G.Baas, K-T.Aas, O.Riisland, S.Seljås A.T.Aanby, O.E.Føreland, M.Smeland og T.Olstad

For Åmli Høyres: H.F.Tangen, K-A.H.Moe, A.B.Sandhaug, E.Gangsei og T.W-H.Tangen,

VEDTAK I KOMMUNESTYRET DEN 18.12.2014:

Åmli kommune gir følgende uttale til høringsforslaget:

Åmli kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Både konsesjonsloven og boplikten er viktige distriktpolitiske virkemidler samt viktige rammevilkår for et aktivt landbruk og for å opprettholde matproduksjon i hele landet.

Uttalen er gitt med bakgrunn i konsesjonsloven, høringsnotat "Oppheving av konsesjonsloven og boplikt", Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt.

SAKSVEDLEGG GENERERT I INNKALLING:

- 1 Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - høring
- 2 Høringsnotat - oppheving av konsesjonsloven og boplikt

SAKSVEDLEGG SOM LIGG PÅ NETTSIDA:

Store saksvedlegg til saken blir lagt under "Politikk" og "Dokument og linkar til politisk arbeid" på kommunens nettside www.amli.kommune.no

Til denne saka er det følgjande slike vedlegg:

Ingen

ANDRE SAKSDOKUMENT:

Ingen.

KORT OM SAKA:

Landbruks- og matdepartementet har den 15.10.2014 sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven samt endringer av enkelte bestemmelser i odelsloven som omhandler boplikt. Konsesjons- og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet med andre regler.

Høringsfristen er satt til 15.januar 2015.

Opphevelse av konsesjonsloven og boplikten innebærer at det ikke er nødvendig med tillatelse (konsesjon) fra det offentlige ved erverv av fast eiendom. Boplikten faller bort ved erverv av landbrukseiendom.

Det er ikke nedsatt konsesjonsgrense i Åmli kommune, dermed omfatter konsesjonsloven hovedsakelig erverv av ubebygd eiendom over 2 daa, samt bebygd eiendom over 100 daa eller over 25 daa dyrka mark.

Regjeringen har allerede sendt ut forslag om å oppheve § 9 første ledd i konsesjonsloven som omhandler priskontroll (Prop.124L(2013-2014)). Dette høringsnotatet følges opp med å foreslå hele konsesjonsloven avskaffet.

Høringsforslaget legger til grunn at forslaget vil styrke den private eiendomsretten, og dermed gjøre det lettere å selge landbrukseiendommer.

Driveplikten er ikke omfattet av forslaget.

Høringsforslaget er ikke konsekvensutredet.

MERKNADER/VURDERING:

Konsesjonslovens historie og bakgrunn

Konsesjonsloven er over 100 år gammel. Den ble vedtatt i 1909, og formålet den gangen var å sikre at norske jordbruksarealer ikke ble kjøpt opp av utenlandske storkapitalister. På 1970-tallet ble konsesjonslovgivninga strengere, og hensikten var å sikre bonden ei anstendig inntekt ved å holde kostnadene ved eiendomskjøp på et nivå som gjorde bonden i stand til både å betale ned på og leve av eiendommen. Konsesjonsloven har lagt grunnlaget for det familiedrevne jordbruket i Norge. I Norge er kun 3 % av arealet jordbruksareal. En fjerdedel av arealet ligger i de 30 mest folkerike kommunene i landet.

Formål og virkemidler

Konsesjonsloven har til formål 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.

Konsesjonsloven er et landbrukspolitisk virkemiddel som skal sørge for at samfunnets langsiktige behov blir ivarettatt. I praksis sikrer konsesjonsloven en norsk matproduksjon.

Å få konsesjon til å overta en landbrukseiendom betyr egentlig å få samfunnets samtykke til drive landbruksproduksjon. Konsesjonsloven er med og sikrer at landbrukseiendommer er eid av enkeltpersoner, og ikke selskaper.

Gjeldende konsesjonslov har til formål 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, jf. konsesjonsloven § 1.

Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn.

Lovens formålsbestemmelse (§ 1) legger opp til at en rekke hensyn skal bli tilgodesett. Dette gjelder blant annet:

- hensynet til framtidige generasjoners behov,
- landbruksnæringen
- behovet for utbyggingsgrunn,
- miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser,
- hensynet til bosettingen

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Forslaget innebærer i hovedtrekk følgende endringer:

- Priskontrollen på landbrukseiendommer faller bort
- Boplikt på landbrukseiendommer faller bort
- Fri omsetning av landbrukseiendommer som pr. i dag er konsesjonspliktige
- Nedsatt konsesjonsgrense (O- grense) faller bort

Driveplikt av jordbruksjord er ikke ment å bli redusert som følge av forslaget.

Konsekvensene av forslaget er ikke konsekvensutredet av departementet, men høringsnotatet viser til flere undersøkelser som er gjort på området. En fellesnevner for undersøkelsene er at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og å konkludere sikkert hvilke virkninger konsesjonsloven har jf. å nå målet. Begrunnelsen for å oppheve loven er utdypa i høringsnotatet kapittel 5.

Priskontroll

Konsesjonslovens § 9 skal sikre ei forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kjøpes og selges til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det skal altså være et prisnivå som kan forrentes ved jordbruksdrift. Dette gjelder målet om å sikre rekruttering til næringa, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning, næringsutvikling og legge til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Det er kun større landbrukseiendommer, over 25 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar skog, som skal prisvurderes.

Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at prisnivået på større landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Det er kommunen som vurderer om prisen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er ikke alle kommuner som har like stort behov for priskontroll, men det er et viktig verktøy i mange områder.

Boplikt

Konsesjonslovens § 5 sørger for at den som overtar større jord- og skogbrukseiendommer som er bebygd med helårsbolig, må bo på stedet i minst fem år. Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som blir kjøpt opp blir ubebodd eller brukt bare til fritidseiendom. Dette er også et distriktspolitisk virkemiddel, og sikrer bosetting utenfor tettbygde strøk.

Enkelte distriktskommuner, men også attraktive kystkommuner, er redd for at familier som ønsker å bo der hele året, ikke får råd til å kjøpe boligen de ønsker seg. Derfor har noen kommuner skjerpet boplikten til å gjelde alle eiendommer, uansett størrelse dvs. nedsatt konsesjonsgrense (O- grense). O-grensen gjelder ikke for Åmli kommune.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier:

- Lovbestemt boplikt,
- Boplikt som vilkår for å få konsesjon
- Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

Lovbestemt boplikt

Lovbestemt boplikt innebærer at ved overdragelse av landbrukseiendom innad i familien er ervervet konsesjonsfritt så lenge erverver bosetter seg på bruket om eiendommen har over 25 dekar dyrka mark eller over 500 dekar produktiv skog. Dette er nedfelt i odelsloven.

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dette gjelder uavhengig av om den som overtar har odelsrett til eiendommen eller ikke.

Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon. Eieren har etter konsesjonsloven § 6 en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig.

Boplikt som konsesjonsvilkår

Når konsesjonspliktige eiendommer (bebygd eiendom over 100 dekar totalareal eller over 25 dekar dyrket) omsettes på det åpne markedet, kan man pålegge boplikt som vilkår for å få konsesjon. Dette har vært et virkemiddel for å hindre at attraktive landbrukseiendommer kjøpes opp og benyttes som fritidseiendommer. På den andre siden resulterer ordningen i at selgere av landbrukseiendommer over en viss størrelse, (25 dekar dyrket og/eller 500 dekar produktiv skog) kan få mindre for eiendommen enn det mange er villige til å gi pga. prisregulering.

Konsesjon kan som nevnt gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. konsesjonsloven § 11. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer.

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Det er gjort mange undersøkelser om hvilke virkninger landbrukslovgivningen kan ha.

Undersøkelsene er gjort av fagfolk med ulik akademisk bakgrunn, og de bygger på ulike metoder. De synliggjør derfor nokså ulike følger av lovgivningen. En fellesnevner for undersøkelsene er imidlertid at de illustrerer at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkningene av den. Lovgivningen utgjør i stor grad et samlet rammeverk.

Undersøkelsene illustrerer dessuten at andre forhold har betydning for hva som skjer med eiendommen på eiersiden, for eksempel økonomien i landbruket og de følelsesmessige båndene mange eiere og familien har for eiendommen.

Undersøkelsene gir i liten grad klare svar på om disse forholdene betyr mer enn lovgivningen. Det kan også være verdt å merke seg at i noen av undersøkelsene er tatt høyde for det følelsesmessige båndet man har til eiendommen også er utslagsgivende for om man ønsker å bo og drive landbrukseiendommen. Disse båndene er sterke nettopp fordi landbruket har hatt virkemidler i politikken som har gitt sterke eiendomstilknytting til landbruket i generasjoner.

Hva nå om dette blir eiendommer som eies av aksjeselskap som leier inn arbeidskraft for å drive gård, hvem sitter da med et følelsesmessig bånd?

Konsekvensene av forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten er ikke konsekvensutredet av departementet.

Mulige konsekvenser for Åmli

Åmli kommune består av mye skog, spredte bygder og små jordlapper. Landbrukseiendommene er store og ligger på 2000 daa i gjennomsnittlig produktivt areal, det vil si at ved å fjerne konsesjonsloven og boplikten vil muligheten for at store ressursrike landbrukseiendommer blir solgt til personer som ikke bor i kommunen, jorda vil

bli leid vekk, og det er klart at jord man leier fort ikke blir tatt like godt vare på som eid jord til tross for driveplikten. Det kan heller ikke settes vilkår om f.eks. boplikt, og faren for å få ennå flere tomme hus øker. Det vil bli mulig for folk i hele landet å eie store eiendommer i kommunen uten å bo her selv, og bidra til lokalsamfunnet. Hva vil dette gjøre med landbrukseiendommene i framtiden?

Opphevelsen vil føre til at det vil bli lettere å selge eiendommer, men får man da de "rette" kjøperne?

Det man kan håpe på er at flere eiendommer blir solgt og kanskje med mulighet for bedre vedlikehold, i hvert fall for en kort periode. Men er det rett å rive ned en del av rammevilkårene for landbruket og distriktsnorge for at enkeltpersoner skal kunne selge sin eiendom? Opphevelsen av konsesjonsloven og boplikt fører med seg flere spørsmål enn svar.

Konklusjon

I denne sammenhengen er det viktig å ha som bakteppe at et av formålene med konsesjonsloven er å verne landbruksarealer og opprettholde landbruksproduksjon ved kjøp og salg av slike eiendommer.

Konsesjonsloven skal sørge for at samfunnets langsiktige behov blir ivaretatt, og tar hensyn til det beste for miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov.

Landbrukseiendommer er ikke som andre eiendommer. De sørger for å dekke et av primærbehovene til befolkningen. I praksis sikrer konsesjonsloven en sikker norsk matproduksjon.

Å fjerne konsesjonsloven vil styrke grunneierens råderett over eiendommen, spesielt rundt salg av tomter til høystbydende og bruk av jord til vilkårlige formål. Man ser også for seg at dette vil øke ønsket om å selge landbrukseiendommer.

Men en slik deregulering vil ikke føre til økt matproduksjon som er en av målsetningene til regjering og storting eller få ned andelen leiejord, øke rekrutteringen eller få til en større verdiskapning i landbruket, snarere tvert imot.

Det må være en helhetlig vurdering og virkemidler må sees i sammenheng:

Jordvern – verner om matjord slik at man kan bruke denne til matproduksjon

Driveplikt - sikrer matproduksjon og at jordbruksareal blir holdt i god hevd til å kunne nyttes til matproduksjon

Priskontroll - skal være til hjelp for å sikre et prisnivå på landbrukseiendommer i hele landet som kan forrentes ved jordbruksdrift

Boplikt - er med og sikrer bosetting utenfor tettbygde områder

Konsesjon ved erverv av fast eiendom - sikrer samfunnet produktive areal og matproduksjon i et langsiktig perspektiv.