



Høyring - forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
053/14	Utvalg for næring, plan og teknikk	17.11.2014

Rådmannens innstilling:

Utval for næring, plan og teknikk viser til saksframstillinga og tilrår at konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova ikkje vert oppheva.

17.11.2014 Utvalg for næring, plan og teknikk

Behandling i møtet:

Sauherad Høyre ved Wenche K. Akkerhaugen og Sauherad Frp. ved Gunnar Kaasa la fram alternativt forslag til vedtak:

FRP og høyre i Sauherad kommune støtter landbruks og matdepartementets forslag om oppheving av konsesjonsloven.

Begrunnelse

Vi mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. I tillegg er unntakene fra loven blitt så mange at det i seg selv er et argument for oppheving. For Sauherad kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen.

Rådmannens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer.

UNPT-053/14 Vedtak:

Utval for næring, plan og teknikk viser til saksframstillinga og tilrår at konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova ikkje vert oppheva.

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt forslag om å oppheve konsesjonslova, og reglar om buplikt i odelslova. Høyringsfristen er 15. januar.

I 2013 sendte LMD ut på høyring forslag om å fjerne priskontrollen i konsesjonslova § 9. Utval for næring plan og teknikk (UNPT) gav høyringsuttale til dette forslaget i sak 010/2014, og gjekk med 4 mot 3 røyster inn for å oppretthalde priskontrollen på landbrukseigedommar. Regjeringa la 20. juni fram prop 124 L (2013-2014) med forslag om å fjerne priskontrollen, men Stortinget si behandlinga av dette er utsatt, fordi LMD no har sendt ut forslag om å fjerne heile konsesjonslova.

Bakgrunn for forslaget om å fjerne konsesjonslova går fram av høyringsbrev og høyringsnotat av 15. okt. 2014. Det går fram av desse dokumenta at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil vera avhengig av løyve (konsesjon) frå det offentlege. Vidare at det ikkje vil vera buplikt ved erverv av fast landbrukseigedom. LMD meiner dette styrker den private eigedomsretten og gjer det enklare å få omsatt eigedom mellom private.

Konsesjonslova har til formål, jfr. § 1, å regulere og kontrollere omsetning av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet, m.a. av omsyn til

1. framtidige generasjonar som behov
2. landbruksnæringa,
3. behovet for byggegrunn
4. omsynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. omsynet til busettinga.

Vurdering

Høyringsnotatet frå LMD drøftar særleg forholda omkring buplikt. Medan andre viktige formål og omsyn i konsesjonslova ikkje er omtala i det heile. Dette vurderast å vera ein mangel i høyringsnotatet.

Vurdering av kva oppheving av konsesjonslova vil ha å seia, vert gjort ut frå dei erfaringar vi har med forvalting av desse reglane i Midt-Telemark.

Priskontroll

Når det gjeld vurdering av å fjerne priskontrollen i konsesjonslova §9, visast til UNPT sak 010/2014. Utvalet gjekk med 4 mot 3 røyster inn for å oppretthalde priskontrollen. Grunngeving for vedtaket er at fjerning av priskontrollen vil føre til at prisnivået på landbrukseigedommar i Midt-Telemark vil auke, og det vil bli vanskelegare å for unge å satse på landbruket som næringsveg.

Buplikt

Konsesjonslova §5 set krav om buplikt for dei som konsesjonsfritt overtek ein landbrukseigedom med bustadhus, og over 25 dekar dyrka mark eller over 500 dekar produktiv skog. Ved søknad om konsesjon er det høve til å setja vilkår om buplikt, jfr. § 11. Formålet er å sikre busetting på gardsbruka og medverke til at arealressursane vert teke best mogeleg vare på. Det vert lagt til grunn at arealressursane; jord, skog og bygningar, vert teke betre vare på dersom den som eig eigdommen også sjølv bur der.

I Telemark bur vel 10% av folketalet på ein landbrukseigedom. I Midt-Telemark er prosenten truleg høgare. Landbruksplanen for Midt-Telemark har målsetting om fast

busetting på landbrukseigedommar med ein viss landbruksmessig verdi. I Midt-Telemark er det relativt få «bupliktsaker». I gjennomsnitt 4-5 saker om fritak eller utsetjing med buplikta pr. år. Folketalet er stabilt, og dei som overtek eit gardsbruk innrettar seg etter bupliktreglane i konsesjonslova.

Vert buplikta fjerna vil det opne for at gardsbruk i større grad kan overdras til nokon som ikkje vil flytte til eigdommen. Den som overtek eit gardsbruk kan leige bort jorda, og nytte våningshuset som fritidsbustad. Avstanden til sentrale bu- og arbeidsområde gjer at ei slik utvikling kan vera pårekneleg i Midt-Telemark. Dette kan ha negative konsekvensar for folketalsutviklinga.

Eigarstruktur

Konsesjonslova har som formål å oppnå eigarforhold som er mest gagnlege for samfunnet. I § 9 heiter det at «Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes». Det har vore eit uttalt nasjonalt mål at landbrukseigedommar i størst mogeleg grad skal eigast av fysiske personar. Grunngevinga er at dette har vist seg å vera ei stabil og rasjonell eigarform.

Oppheving av konsesjonslova opnar for at selskap også kan kjøpe opp jord-, skog- og utmarkseigedommar. Dette kan medverke til at det kjem meir kapital inn i landbruksnæringane, og det kan på sikt føre til større og meir effektivt drivne jord- og skogeigedommar. Men det kan også føre til at dei som har sitt yrke i landbruket, dei som skal bu og drive eigedommane for selskapa, får mindre råderett over eigdommen.

Konsekvensane av å fjerne prinsippet i konsesjonslova om sjølveigande bønder, er ikkje drøfta i høyringsnotatet. Dette gir grunnlag for usikkerhet om kva konsekvensane av å fjerne konsesjonslova vil bli på lang sikt.

Konklusjon

Gjeldande konsesjonslov inneheld viktige målsettingar for landet sine naturressursar og for landbruket. Det går fram av høyringsnotatet at det er usikkerhet knytt til verknaden av dei ulike reglane i lova. Det medfører at det også vil vera svært usikkert kva konsekvensane av å fjerne konsesjonslova vert. Viktige spørsmål knytt til eigarstruktur er ikkje drøfta. Høyringsnotatet gir ikkje grunnlag for å kunne konkludere med at fjerning av konsesjonslova vil styrke den privat eigedsretten og gje den enkelte bonde større råderett over eigen eigedom på lang sikt.

Fjerning av prisregulering kan gjera det vanskelegare for unge å overta landbrukseigedom og satse på landbruket som næringsveg, og dermed hindre rekruttering til landbruksnæringa. Fjerning av buplikta kan føre til negativ folketalsutvikling i distrikta.

Omsynet til rekruttering til landbruksnæringa og omsynet til busetting er tilstrekkeleg tungtvegande grunnar som tilseier at konsesjonslova og reglane om buplikt i odelslova bør oppretthaldast.

Hans Erik Utne
rådmann

Dokumentliste fra saken:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	06.11.2014	Landbruksdepartementet	Høringsnotat
1	I	06.11.2014	Landbruks- og matdepartementet	Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Trykte vedlegg:

Vedlegg:		
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
06.11.2014	Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten	113926
06.11.2014	20141106123618819.pdf	113928
06.11.2014	UNPT_UttalePriskontorll.pdf	113943



Høyring konsesjonsloven § 9 - forslag om fjerning av priskontrollen på landbrukseigedommar

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
010/14	Utvalg for næring, plan og teknikk	20.01.2014

Rådmannens innstilling:

Utval for næring plan og teknikk viser til saksframstillinga, og tilrår at priskontrollen på landbrukseigedommar vert oppretthalde.

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigedommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

20.01.2014 Utvalg for næring, plan og teknikk

Behandling i møtet:

Wenche K.- Akkerhaugen satte fram følgende forslag:

Sauherad kommune støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

UNPT-010/14 Vedtak:

Utval for næring plan og teknikk viser til saksframstillinga, og tilrår at priskontrollen på landbrukseigedommar vert oppretthalde.

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigedommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

Bakgrunn

Landbruksdepartementet foreslår i høringsnotat av 4. des. 2013 å oppheve priskontrollen i konsesjonslova. Kommunane er høringsinstans, og høringsfristen er 1. februar, jfr. høringsbrev av 04.12. 2013.

Forslaget er å oppheve konsesjonslova § 9 fyrste ledd nr. 1, der det heiter:

«§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særleg vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling»

Bakgrunn og grunngeving for forslaget går fram av høringsnotat av 4.des 2014. Det er peika på at priskontrollen er ein hemsko for omsetning av landbrukseigedommar, at den medfører eit samfunnsmessig tap fordi den demper investeringslysta hjå eksisterande eigarar, og hindrar tilførsel av kapital og kompetanse frå betalingsvillige nye eigarar. Vidare at priskontrollen er ein inngripen i eigaren sin rett til å rå over eigen eiendom, og at fjerning av priskontrollen vil forenkle regelverket og frigi ressursar i kommunane.

Formålet i konsesjonslova går fram av § 1:

«Loven 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, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, almenne naturverninteresser og friluftslivet
5. hensynet til bosettingen.»

Ein «samfunnsmessig forsvarleg pris» har vore sett på som ein pris som bidrar til å realisere måla i landbrukspolitikken, m.a. sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar, legg til rette for langsiktig god ressursforvaltning, og legg til rette for inntekter og sosiale forhold som skaper stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket . Det betyr at prisen må haldast på eit nivå som ikkje er høgare enn det som reflekterer verdien av eigdommen som driftsgrunnlag, og den verdien eigdommen har som bustad, samtidig som det ikkje stillast krav om urimeleg høg eigenkapital.

Vurdering

Kva konsekvensar fjerning av priskontrollen vil ha kan vera vanskeleg å vurdere. Det vil verke ulikt på ulike type eigedommar, og kvar i landet eigdommen ligg, og om den ligg sentralt eller i utkantområde. Vi vurderer dette ut frå våre erfaringar og tilhøva i Midt-Telemark.

Omfanget

Dei fleste overdragleser av landbrukseigedommar er ikkje konsesjonspliktige, dvs at eigdommen er under arealgrensene eller vert overdratt innan familie eller på odel. Dei siste 5 åra har vi i Midt-Telemark handsama 81 konsesjonssøknader, dvs. vel 5

søknader pr. kommune pr. år. Av desse gjeld 25% buplikt ved overdragelser som i utgangspunktet er konsesjonsfrie (ikkje priskontroll).

Det betyr at berre eit fåtal overdragelser er underlagt priskontroll. Men sjølv om overdragelsen er konsesjonsfri og ikkje underlagt priskontroll, vil reglane for verdivurdering etter konsesjonslova vera førande for prisnivået, fordi prisfastsetting etter konsesjonslova fastset høgast lovlege verdi ved salg på den frie marknaden. Dette er truleg viktig for å halde prisane på landbrukseigedommar i sentrale strøk på eit forsvarleg nivå, også ved familieoverdragelser.

Prisnivået – dagens reglar for verdivurdering

Prinsippa for verdivurdering i høve til konsesjonslova § 9 er fastsett i rundskriv M – 3/2002, med endringar i rundskriv M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010. Endringane som kom i rundskriv M-3/2002 og rundskriv har hatt som formål å auke omsetninga av landbrukseigedommar. Endring av kapitaliseringsrenta og grensene for buverdi har ført til ein veldig auke i prisnivået på landbrukseigedommar dei siste åra. Ein kan setja spørsmål om ei kapitaliseringsrente på 4% er i samsvar med «samfunsmessig forsvarleg prisutvikling» og målet om å fastsetja ein pris som reflekterer verdien av eigdommen som driftsgrunnlag. Fjerning av priskontrollen kan og føre til nedgang i prisnivået for enkelte eigedommar, dersom marknadsverdien ligg lågare enn verdivurdering etter konsesjonslova sine reglar. Men generelt må ein rekne med at fjerning av priskontrollen vil føre til eit høgare prisnivå på landbrukseigedommar.

Investeringsvilje.

Høyringsnotatet peikar på at priskontrollen dempar investeringslysten, fordi ein ved eit seinare salg kan risikere å ikkje få godtgjort fullt ut for investeringane. Dette har i så fall verknad for dei som skal ut av landbruksnæringa. For dei som skal inn i næringa vil det vera viktig at prisen på landbrukseigedommar ligg på eit nivå som står i forhold til driftsgrunnlaget. Det som fyrst og fremst vil verkar inn på investeringsviljen er gode og stabile rammevilkår, som sikrar at det vert lønsamt å drive landbruk og matproduksjon.

Rekruttering

Oppheving av priskontrollen vil generelt føre til auka prisar på landbrukseigedommar. Dette kan bli eit stort hinder for unge som ønskjer å satse på landbruket som næringsveg. Det er vanskeleg allereie i dag for mange unge å overta eit gardsbruk i høve til inntektspotensialet i landbruket. Oppheving av priskontrollen vil gjera det enda vanskelegare. Det kan bli for kapitalkrevjande å kjøpe garden, og ikkje gje rom for å kunne investere i produksjon. Resultatet vert at dei må jobbe fullt utanom garden i tillegg.

Konklusjon

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigedommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

Hans Erik Utne

Rådmann

Dokumentliste fra saken:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	05.12.2013	Landbruks- og matdepartement	Praktisering av priskontrollen
1	I	05.12.2013	Det kongelige landbruks- og matdepartement	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Trykte vedlegg:

Vedlegg:		
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.01.2014	323545.pdf	95134
13.01.2014	321861.pdf	95135