



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
271/14	Hovedutvalg for overordnet planlegging	15.12.2014

HØRING - FORSLAG OM OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKT

Vedtak

Hovedutvalg for overordnet planlegging i Ullensaker kommune støtter Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven”.

HOP 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 argument for oppheving. For Ullensaker kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 15.12.2014

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag:

Hovedutvalg for overordnet planlegging i Ullensaker kommune støtter Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven”.

HOP 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 argument for oppheving. For Ullensaker kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Votering: Repr. Staahles forslag fikk 6 stemmer og ble derved vedtatt mot 5 stemmer avgitt for rådmannens innstilling.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) anbefaler at konsesjonsloven ikke oppheves på nåværende tidspunkt, men anbefaler heller en helhetlig gjennomgang av eiendomslovverket med sikte på forbedringer.

Ullensaker, 01.12.2014

Erlend Eggum
kommunaldirektør

Saksbehandler: Hans Petter Langbakk
Vedlegg: Høring – forslag om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten –
høringsfrist 15.01.2015.
Høringsnotat
Saksdokumenter:

SAKEN GJELDER

Det er fremmet forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Høringsfrist til departementet er 15. januar 2015.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Departementets begrunnelse for å fjerne konsesjonsloven

Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Etter departementets syn kan dette blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Formål med konsesjonsloven

Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom.

Ifølge FN må verdens matvareproduksjon økes med 60 prosent de neste 40 årene. Mange mener Norge bør ta sin andel av denne økte matvareproduksjonen. Regjeringa har som mål høyest mulig sjølforsyning av beredskapshensyn. Stortinget har vedtatt mål om ”økt matproduksjon med intensjon om økt selvforsyning”. Dette er gode målsettinger, som eiendomslovverket må støtte opp om. All matproduksjon er arealavhengig, bruken av våre matjordressurser er derfor helt avgjørende for vår framtidige evne til matproduksjon.

På denne bakgrunn er det viktig å sikre et rammeverk som gjør det mulig å utnytte alt jordbruksareal til å produsere trygg og god norsk mat – og til å øke matproduksjonen i tråd med Stortingets vedtak. Styrking av den private grunneierretten som kan gå på bekostning av vår samlede matproduksjonsevne kan være lite framtidsrettet og avgrenser nasjonal handlefrihet.

Samtidig gir fjerning av konsesjonsloven større handlingsrom for eieren enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen.

Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Formålet med eiendomslovverket slik vi kjenner det er bl.a.

- at arealressursene skal forvaltes til samfunnets beste og legge til rette for yrkesutøverne i landbruket
- å oppnå en tjenlig, variert bruksstruktur, med vekt på hensynet til bosetting, sysselsetting og driftsmessig gode løsninger
- at ressursene disponeres for framtidige generasjoner (jordvern, miljø, kulturlandskap)
- at omsetningen av eiendommer reguleres og kontrolleres for et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og mest samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold.

Dette er formål som støtter opp om Stortinget og regjeringens mål. For å nå målsettingene er det vesentlig å kunne styre bruken og omsetningen av produksjonsarealer og ressursgrunnlag.

Et eiendomsregelverk lignende vår konsesjonslov er ikke unikt. En rekke land har tilsvarende regler, for eksempel:

- Konsesjonsplikt: Tyskland, Østerrike, Ungarn, Tsjekkia, Bulgaria, Romania, Estland
- Priskontroll: Tyskland, Sveits, Østerrike, Ungarn, Frankrike, Belgia
- Forkjøpsrett: Tyskland, Østerrike, Ungarn, Frankrike, Belgia

Bruken av arealene

Knappe 3 % av vårt totale landareal er dyrkbart. En konsesjonslov vil være med å sikre et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer. Regelverket vil, sammen med lovgivning om jordvern og jordlovens bestemmelser sikre at areal nyttes til matproduksjon.

Omdisponering bør bare skje i unntakstilfeller der andre særlige samfunnsmessige hensyn gjør dette nødvendig.

Samtidig er det grunn til å anta at en fjerning av konsesjonsloven gir større muligheter for de brukerne som ønsker å drive i større omfang, og at andelen av leiejord dermed kan gå noe ned. Det antas å være en fordel at jorda i større grad enn i dag eies og drives av samme person.

Eierform

Reglene i konsesjonsloven gjelder ved omsetning av landbrukseiendom, og påvirker omsetningen. Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom er høy, og statistikk viser at få landbrukseiendommer omsettes i fritt salg. For å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsgjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsgjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

2014 er utpekt til familiejordbrukets år av FN, nettopp fordi FN ser at familiejordbruket er den mest effektive og beste måten å produsere mat på. Et landbruk basert på selveiende og selvstendige bønder, kan være avgjørende for å nå måla om økt norsk matproduksjon.

Å fjerne konsesjonsloven kan åpne for et selskapslandbruk der industri, matvarekjedene eller andre norske eller utenlandske selskap både kan eie jorda og gården. Erfaring fra andre land viser at både mattrygghet, dyrevelferd, miljø og folks arbeidsforhold lett blir salderingspost når selskapsjordbruket overtar.

Prisutvikling

En konsesjonslov med fortsatt mulighet til priskontroll kan være med å sikre en forsvarlig prisutvikling på gårdene. Å kunne erverve landbrukseiendom til en pris som er driftsmessig forsvarlig, er vesentlig for å sikre rekruttering. Å kunne håndtere kapitalkostnaden gjennom vanlig landbruksdrift er vesentlig for langsiktig drift.

Etter rådmannens syn fungerer priskontrollen i konsesjonsloven i varierende grad i dag. Man ser at det er noen smutthull i loven som i noe grad benyttes av kjøpere og selgere.

Ved å fjerne flere av kravene for å kunne eie jord i mange sentrale strøk legges det opp til en priskonkurranse i disse områdene som unge bønder har liten mulighet til å vinne. Uten prisregulering vil utbyggingsinteresser, investorer og andre være med å drive opp prisen på matjord, ut fra planer om å nytte arealene til helt andre formål.

Samtidig åpner en fjerning av konsesjonsloven for at aktive, profesjonelle bønder nå i større grad kan kjøpe opp en eller flere gårder i bygda for å utvide sin produksjon.

Bruksstruktur og arrondering

Driftsmessige bedre løsninger gjennom økt eiendomssalg kan være ønskelig. Det vil være riktig å ha styringsredskaper med hensyn til å kunne ta hensyn til arrondering, teigblanding, transportavstander, mv.

Rådmannen mener at andre virkemidler enn oppheving av konsesjonsloven kan være mer målrettet og effektivt for å øke omsetningen av areal. Skattefritak og forenklet fradeling ved salg av tilleggsjord til naboeiendommer vil være et slikt virkemiddel.

Bosetting og boplikt

Etter rådmannens oppfatning er boplikten et distriktpolitisk virkemiddel. I Ullensaker er det ikke noe problemstilling av gårder eller hus står ubebodd. En eventuell avvikling av boplikt antas å få små konsekvenser i vår kommune.

Økt verdiskaping

Det er vanskelig å forutse hvordan en avvikling av konsesjonsloven vil påvirke regjeringas mål om økt verdiskaping i landbruket.

En verdistigning på areal i sentrale strøk vil være mest interessant for de som skal ut av næringa, og høyne terskelen for de som vil satse og overta bruk og areal til matproduksjon.

Samtidig gir en avvikling av konsesjonsloven muligheter til å eie og drive flere gårder, noe som kan gi økt verdiskaping i landbruket.

Dersom hensikten er større verdiskaping gjennom økt frihet til å utnytte gårdens ressurser, kan det oppnås mer ved tilpasninger i andre lover som for eksempel plan- og bygningsloven, friluftsløven, naturmangfoldloven og markaloven.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at konsesjonsloven ikke oppheves på nåværende tidspunkt, men anbefaler heller en helhetlig gjennomgang av eiendomslovverket med sikte på forbedringer.

Særutskrift sendes: Landbruks- og matdepartementet (LMD)

