



Etnedal kommune

Plan og næring

Landbruks- og matdepartementet

Deres ref.: Vår ref.: Arkivsak: ArkivID: Vår dato:
WOLOLA - 15/33 14/632 K2-V60 05.01.2015

Forslag om oppheving av konsesjonslov - høringsuttale til LMD frå Etnedal kommune

Vedlagt følger vedtak frå Etnedal kommunestyre om høringsuttale til LMD ifbm. forslag om oppheving av kosesjonslova.

Med helsing

Olav Agnar Wold
jordbrukskonsulent

ETNEDAL KOMMUNE
SAKSFRAMLEGG

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Kommunestyret	18.12.2014	095/14

Mappe	JournalID	ArkivID	Saksbehandler
14/632	14/4424	V60	Olav Agnar Wold

Forslag om oppheving av konsesjonslov - høyringsuttale til LMD frå Etnedal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	21.11.2014	Oppland Bondelag v/Ola Råbøl	Konsesjonsloven på høring

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag om å oppheva lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonslova) mv., samt å oppheva einskilde bestemmelsar i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som handlar om buplikt.

Konsesjonslova sine reglar om konsesjonsplikt er grunna med det offentlege sitt behov for å ha kontroll med eigedomsoverdragingar som kan ha noko å seie for nasjonale interesser. Gjeldande konsesjonslov har til føremål «... 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. Konsesjonslova § 1.

§ 2 i konsesjonslova har som hovudregel at fast eigedom ikkje kan verta erverva utan konsesjon. Men det føreligg unntak som til dømes fylgje av eigedomen sin karakter (§ 4) og ervervaren si stilling.

Om behovet for endring

Regjeringa har i sin politiske plattform understreka at eigedomsretten er ein grunnleggjande rett som må styrkjast. Som eit ledd i dette arbeidet vil regjeringa styrkja bonden sin rett til å disponera over eigen eigedom i tråd med egne val og prioriteringar.

I høyringsforslaget er det peika på at konsesjonslova påverkar omsetninga av landbrukseigedom. Det er særleg peika på at buplikta kan føra til at kjøparar kan vegra seg for

å kjøpa fast eigedom, og priskontroll kan vera eit hinder for at fast eigedom vert lagd ut for sal.

Vurdering:

Buplikt

Då konsesjonslova for erverv av fast eigedom kom i 1974, vart buplikt sett som vilkår for å få konsesjon. Buplikta har vorte ulikt vekta ved avgjerder om konsesjon gjennom tida, men ved endring av reglane i 2004 vart busettingsomsynet trekt sterkare inn att slik at det skulle leggjast særleg vekt på dette omsynet. Bakgrunn for endringa var å styrkja omsynet til busetnaden, og ein ynskte å leggja til rette for at bygningsmassen på landbrukseigedom skulle verta brukt til reine busettingsføremaal.

Meininga med buplikta er at den som eig eigedomen også skal ha den som sin reelle bustad. Ved å oppheva buplikta kan det kanskje verta større etterspurnad etter landbrukseigedommar som for kjøpesterke kjøpargrupper kan vera attraktive som fritidsbustader eller heim nummer to. Ein kan òg forventast prisauke for eigedommar som i dag er pålagd buplikt. Dette vil vera ein fordel for den som sel, men vil vera ei ulempe og gjera det vanskelegare for den som vil kjøpa fast eigedom. Det er vel den sistnemnde gruppa som kommunen må leggja til rette for med tanke på styrking av fast busetnad.

Prisregulering

Ved oppheving av konsesjonslova vil det ikkje lenger vera høve til å prisregulera landbrukseigedom. I gjeldande konsesjonslov for kjøp av landbrukseigedom skal det leggjast særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Landbruksdepartementet har tidlegare uttalt fylgjande om priskontroll for landbrukseigedommar:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkningar for landbruket ved at investeringslysten dempes hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikkje være innstilt på å foreta investeringer som ikkje kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved senere salg.
- Priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eigedom og råderetten til partene i kjøpsforhold.
- Ordnings med priskontroll kan fremstå urimelig. Etter gjeldende regler er de fleste overdragelser unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av priskontrollen.
- Priskontrollen kan generelt virke hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer. Priskontrollen har bidratt til redusert tilbud om kjøp av jord som tilleggsareal. Ved oppheving av priskontrollen bidrar en til økt omsetning.
- Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse frå betalingsvillige eiere.
- Gjeldende ordning med priskontroll er komplisert og virker heller ikke etter hensikten. Å fjerne ordningen vil forenkle og spare ressurser.

Priskontrollen i konsesjonslova har eksistert sidan 1974, men har gjennom dei 40 åra sidan den gangen endra seg mykje. Pr. i dag gjeld ei rekkje unntak frå priskontroll på landbrukseigedommar. Dette gjeld når dei produktive areala er under 25 da dyrka mark, eller totalarealet er under 100 daa, eller når prisen på landbrukseigedommar med bustadhus er under 2,5 millionar kroner. For kjøp av tilleggsareal og for kjøp av bebygde landbrukseigedommar med verdi over 2,5 millionar kroner gjeld framleis priskontrollen. Alt dette har ført til forenkling og tilpassing til det faktum at ein stor del av landbrukseigedomane, særleg dei mindre, i dag vert brukte til busetjing, men ikkje for aktiv landbruksdrift.

Priskontroll på landbrukseigedommar vil sjølvsagt kunne gje nokre ulemper som til dømes:

-Priskontrollen vil kunne påverka den frie eigedomsretten. Ein del eigarar av landbrukseigedom vil kunna risikera redusert pris på sine verdiar i høve til om omsetningen var fri. Det er uheldig at den som sel ein landbrukseigedom ikkje skal kunna få ein pris høg nok til å kunna kjøpa til dømes ein ny bustad.

-Priskontrollen vil kunna påverka bankane sine pantesikringsvurderingar og påverka bonden sin rentekostnad negativt.

Dersom ei fjerning av priskontrollen fører til høgare prisar, vil det vera dei som skal selja landbrukseigedomar eller landbruksareal som vil tena på det. Dei som skal erverva vil måtta betala meir. Det er vanskeleg å sjå korleis dette skal gje ny optimisme og auka matproduksjon hjå dei som skal inn i næringa.

Fjerning av priskontrollen for alle landbrukseigedomar vil føra til at kjøparar med interesse for landbruksproduksjon kan verta utkonkurrert av kjøparar med mykje kapital og andre kjøpsføre mål, til dømes rettar til jakt og fiske, som ofte blir «overbetalt» i forhold til reell avkastningsverdi.

Eigarform

Konsesjonslova har ikkje noko absolutt forbod mot å gi konsesjon til ansvarlege selskap, som til dømes aksjeselskap. Det er heller ikkje noko forbod mot å gi konsesjon til personar som søker konsesjon i lag som eit sameige. Men ingen av desse løysingane har vore sett på som særleg gode, og er løysingar som ein har prøvd å unngå. Rundskriv M2/2009 frå departementet seier det slik:

«Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere øker.»

Dersom ein opphever konsesjonslova, vert det tilsidesett gode grunnar for at det er einskildpersonar som i regelen skal eige landbrukseigedomar. Kommunane har fleire døme på landbrukseigedomar som er eigd i fellesskap mellom til dømes sysken. Dette fører sjeldan til at garden blir skjøtta på beste måte. Ansvar blir pulverisert, og eigarane er ueinige om korleis ein skal skjøtta bruket.

Dersom reguleringa på kven som kan eige gardsbruk blir borte, og aksjeselskap fritt kan erverve gardsbruk, og priskontrollen og buplikta er avskaffa, er det risiko for at attraktive eigedomar i røynda ikkje lenger blir nytta til matproduksjon. På slike gardar i attraktive område vil fort andre ting enn jorda og skogen sin produks- og avkastningsevne leggjast til grunn for prisen, og arealet vil lett gå tapt for dei som vil produsera mat.

Vilkår konsesjonsføre erverv

§ 4 i konsesjonslova omhandlar forhold som ikkje går på landbruk, men unntak på grunnlag av eigedomen sin karakter. Den vil verta borte dersom konsesjonslova vert oppheva.

§ 4 kan kommunen nytta for å hindra at nokon kjøper opp fleire tomter for å sikra seg mot naboar for nært innpå eller til eigedomsspekulasjon. Dette gjeld enten det dreier seg om tomter i bustadfelt eller hyttefelt.

Dersom konsesjonslova vert oppheva, og nokon får høve til å kjøpa opp fleire tomter i areal som vert lagt ut til byggjeføre mål, vil det gå ut over utnyttingsgraden samstundes som det kan vera mangel på byggjetomter i området.

Oppsummering

Konsesjonslova er framleis eit viktig verktøy for å sikre at landbruket sine ressursar blir brukt på ein best mogleg måte for samfunnet, og blir tilgodesett dei som vil ha sitt virke i landbruket. Etnedal kommune meiner at konsesjonslova er med på å sikre at jordressursane i landet blir nytta til matproduksjon framfor andre føremål som kan være meir lønsame eller populære på kort sikt, men som svekkjer nasjonen sin mattryggleik. Vidare meiner Etnedal kommune at konsesjonslova er eit viktig verktøy óg for andre føremål, for eksempel knytt til plikt til å byggje på tomter.

Forslag til vedtak:

Etnedal kommune viser til utarbeida høyringsuttale, og støttar ikkje landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve konsesjonslova.

18.12.2014 Kommunestyret**Behandling:**

VEDTATT mot 1 stemme.

KS-095/14 Vedtak:

Etnedal kommune viser til utarbeida høyringsuttale, og støttar ikkje landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve konsesjonslova.