



Grong kommune

Jord, skog og miljø

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr:	14/1567 -
Mottatt: 08 JAN 2014	
Saksbeh.:	Ark.:
	Avskr.:

Vår ref:
14/8482-5-ELVI

L.nr.
201/15

Arkiv:
V60 &13

Deres ref:

Dato:
06.01.2015

MELDING OM POLITISK VEDTAK - UTTAELSE TIL HØRING – FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Grong formannskap har i møte den 16.12.2014 behandlet sak 182/14 og fattet slikt vedtak:

Grong kommunes høringsuttalelse:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk. Skal det fortsatt være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk og at folk fortsatt skal bo i hele landet, er det viktig at disse virkemidlene opprettholdes. Det er ikke bare konsesjonsloven og boplikten som nå settes i spill. Landbruks- og matdepartementet har flere høringer ute og disse kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringa av landbruket i framtida.

Grong kommune fraråder opphevelse av konsesjonsplikten og boplikten og begrunner dette med følgende:

- Det er et offentlig ansvar å sikre at arealressursene kan nyttes i tråd med samfunnets behov og til beste for framtidige generasjoner.
- Ved å ta bort boplikten reduseres lokalt eierskap. Noe som gir økonomiske konsekvenser både for kommuner og næringsliv. Dette svekker igjen muligheten for livskraftige lokalsamfunn.
- Det regelverk som vi har i dag er ikke til hinder for en god og framtidsrettet utvikling av landbruket. Ved å ta bort disse virkemidlene åpner en for at kapitalsterke interesser kommer på banen og overtar eiendommer uten å ha fokus på matproduksjon. Det igjen kan medføre økt press og pris på jordleie og hindre lokale brukere til å utvikle sine eiendommer og produksjon.
- Vi mener også at det vil være svært uheldig å ta bort priskontrollen da dette kan gjøre det vanskeligere for nyrekruttering til næringa.

Med hilsen

Ellen Vie
rådgiver jord

Vedlegg: Samlet saksfremstilling

Postadresse:	Sentralbord:	74 31 21 00	Bankgiro:	4448.06.00050
Postboks 162	Telefaks:	74 31 21 01	Org. nr:	NO 940010853
7871 Grong	Saksbehandler tlf:	74312154		
E-post: postmottak@grong.kommune.no		http://www.grong.kommune.no		

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Grong formannskap	16.12.2014	182/14

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Vedlagte dokumenter:

1. Høringsbrev fra LMD datert 15.10.2014.
2. Høringsnotat «Oppheving av konsesjonsloven og boplikt».

Ikke vedlagte dokumenter:

1. Sak: 13/1919: Høring – Forslag til å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven
2. Sak: 13/301: Endringer i rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt
3. Sak: 10/53: Endringer i jordloven, konsesjonsloven og odelsloven
4. Sak: 09/934 Lovendringer – odelsrett, åsetesrett og lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv.

Hjemmel for behandling:

Saken er behandlet etter lov av 28.11.2003 nr 98 **Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven mv)**, samt tilhørende forskrifter og rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet.

Saken er også behandlet etter lov av 28.06.1974 nr 58 **Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)**, samt forskrifter og rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet.

Avgjørelsesmyndighet er tillagt Grong kommune, jfr rundskriv M-6/2003 fra Landbruksdepartementet av desember 2003. jf. Grong kommunes delegasjonsreglement av 17.09.2012, henholdsvis pkt. 1.29. og 1.30.

Saksopplysninger:

Innhold

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut høringsbrev og høringsnotat med høringsfrist 15. januar 2015. I høringsnotatet foreslås at konsesjonsplikten og boplikten oppheves uten å bli erstattet med andre regler. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker i følge departementet den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet.

Bakgrunn

Utgangspunktet er regjeringens politiske plattform som understreker at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Videre har regjeringen enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning som mål.

Videre sies det i høringsnotatet at konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan 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.

Gjeldende rett

Konsesjonslovens opprettelse bygde på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Lovens hovedformål er å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Det er mange unntak i loven. Dette innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendommer av en viss størrelse (bebyggt eiendom med mer enn 25 daa fulldyrka jord eller mer enn 100 daa totalt), overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer. Konsesjon kan innvilges uten vilkår, med vilkår om upersonlig boplikt eller vilkår om personlig boplikt eller helt andre saklige vilkår.

Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Konsesjonsloven ble endret i 2001. Bosettingshensynet ble da mere sentral i vurderinger om boplikt, noe som er videreført i senere endringer av bestemmelsene.

Departementets begrunnelser for oppheve konsesjonsloven

Det legges til grunn at det framover er behov for økt matproduksjon og økt avvirking av skog. Regjeringen mener at dette tilsier at det må legges til rette for at landbruksarealene og ressursene kan utnyttes på en mere rasjonell og effektiv måte. Videre sies det at for å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. LMD mener at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg.

Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe eiendom. Det antas at boplikt har en prisdempende effekt på steder der det er mindre attraktivt å bo. Den prisdempende effekten kan føre til at eiere av landbrukseiendommer ikke foretar investeringer som gir utslag på pris ved salg.

Samtidig hevdes det i notatet at reglene binder opp ressurser for private og offentlige aktører i forbindelse med behandling av konsesjonssøknader og egenerklæringer.

Videre mener LMD at unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven. Det vises også til at det er få avslag på søknader om konsesjon, noe som tolkes som at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i omsetningen av slike eiendommer. Samtidig sies det at det kan være slik at aktørene i markedet tilpasser seg dagens lovverk. Det konkluderes med at behovet for kontroll med omsetningen ikke er til stede.

Det presiseres at regjeringens plattform omfatter at god matjord skal tas vare på. Konsesjonsplikten vil isolert sett ha begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Et slikt vern sikres etter LMDs syn gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Det samme gjør reglene om driveplikt i jordloven.

Det nevnes videre at LMD mener at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og at det derfor skal utarbeides en nasjonal jordvernstrategi.

LMD mener at mulighetene for å skaffe seg arbeid og sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommene har større innvirkning på hvor folk bosetter seg enn boplikten. Videre vises det til at forskningsresultater ikke gir klare svar på hvorvidt reglene om boplikt virker. LMD mener videre at dersom de følelsesmessige båndene til landbrukseiendommen fortsatt er sterke, er det lite trolig at en oppheving av reglene om boplikt vil få umiddelbare følger.

Videre sies det at reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over egen eiendom, boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlig og private ressurser. Når forskning også viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, mener LMD at boplikten kan oppheves.

Det er ingen områder i Grong kommune som har nedsatt konsesjonsgrense. Det er ikke erfaringer fra slike bestemmelser, og punktet blir derfor ikke diskutert i saksframstillingen.

Vurdering:

– basert på Grong kommunes erfaringer med saker om konsesjon og boplikt

Konsesjonsplikt

Det er mange unntak fra konsesjonsplikt. Det bør vurderes arealgrenser for konsesjonsplikt for små ubebygde tilleggsareal til f.eks. bolig/fritidsbolig. I deler av Grong er det forholdsvis mange slike saker, noe som synes unødvendig og legger beslag på verdifull tid til andre oppgaver.

Det er få avslag på søknader om konsesjon i Grong. Dette skyldes i stor grad at aktuelle søkere tar kontakt med landbruksetaten og får informasjon om lover og bestemmelser. Dersom saken strider mot gjeldende lovverk, velger søkerne å tilpasse seg lovverket ved finne andre løsninger eller ikke søke i det hele tatt. LMDs konklusjon om at kommunene ikke mener det er nødvendig å styre omsetningen av landbrukseiendommer, er derfor ikke riktig ut fra Grong kommunes erfaringer.

I høringsnotatet legges det også vekt på at konsesjonsplikten vil kunne begrense omsetningen av landbrukseiendommer. Det nevnes imidlertid i notatet at det er mange andre årsaker til at slike eiendommer ikke legges ut for salg. Grong kommunes erfaringer er at eierne av landbrukseiendommer ikke ønsker å selge p.g.a. av sterke følelsesmessige bånd til eiendommene, og at eiendommene har vært i familiens eie i generasjoner. Norsk Landbruksrådgivning Namdal er ferd med å gjennomføre et prosjekt rundt leiejordsproblematikken. Resultatene her viser at utleid jord ikke er til salgs. Og at det er andre årsaker enn økonomi og lovverk som er avgjørende for om landbruksarealer selges. Det antas derfor at oppheving av konsesjonsloven vil ha beskjeden betydning for omfanget av landbrukseiendommer som selges på det åpne marked.

Det sies videre i høringsnotatet at konsesjonsloven kan hemme investeringslysten i landbruket, da investeringer ikke vil gjenspeiles i salgpris fordi markedet kontrolleres gjennom konsesjonsloven. Et slikt perspektiv tilgodeser de som er på tur ut av landbruket heller enn de som er på tur inn i landbruket, noe som sannsynligvis ikke vil øke rekrutteringen til landbruket. I høringsnotatet er rekruttering til landbruket nevnt som en utfordring.

Plan- og bygningslov og jordlov har vern om produktive arealer som formål. Disse lovene vil ikke fullt ut ivareta konsesjonslovens formål med tanke på eierstrukturen i landbruket. I dagens konsesjonslov skal det kunne gis konsesjon til sameier og AS bare i helt spesielle tilfeller. Ved en oppheving av konsesjonsloven, vil både selskaper, utenbygds- og utenlandsboende kunne kjøpe landbrukseiendommer. Det er et politisk mål å øke matproduksjonen. Ut fra et slikt perspektiv er det viktig å bevare matjorda og andre ressurser til matproduksjon. Det antas at mindre oversiktlige eierforhold også vil kunne gi mindre oversikt over bruk av landbrukseiendommer og dyrka jord.

Boplikt

Erfaringene med dagens regler og praksis, er at boplikten ikke er et godt nok virkemiddel for bosetting og drift av landbruksarealer. Gjennom bl.a. klagesaker er det skapt en praksis der det i få tilfeller stilles krav om personlig boplikt. Hvis konsesjonsloven fortsatt vil være en gjeldende lov etter høringsrunden og en eventuell lovendring, er det ønskelig at Grong kommune vedtar egne retningslinjer for praktisering av boplikt.

Med dagens bestemmelser og praksis har boplikten liten effekt. Dersom boplikten skal oppfylle konsesjonslovens (og dagens politiske) mål for bosetting, bør bestemmelser og praksis innskjerpes. En innskjerping av boplikten vil kunne gi fart på eiendomsomsetningen ved å gi flere aktive brukere (som ønsker å bo på eiendommen) muligheter for kjøp av landbrukseiendom. Undersøkelser viser at eiere som bor på eiendommen i større grad tar vare på ressurser og kulturlandskap enn eiere som bor andre steder.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Det er vanskelig å estimere tidsbruken for arbeid med konsesjonssøknader, egenerklæringer og veiledninger innen området, både rådgivning til både nåværende og potensielle eiere av landbrukseiendommer i Grong kommune. Det kan allikevel sies at det brukes en god del tid på slike saker. Størrelsen på eiendommen som skal selges/overdras er i liten grad avgjørende for arbeidsmengden. For å redusere arbeidsmengden noe, foreslås det at det gjøres unntak for små tilleggsarealer til eksisterende boligeiendommer slik at de ikke lenger er konsesjonspliktige.

Saken er av politisk prinsipiell karakter og rådmannen framlegger saken uten forslag til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

Grong kommune gir følgende høringsuttalelse:

-
-
-
-

Behandling/vedtak i Grong formannskap den 16.12.2014 sak 182/14

Behandling i formannskapet:

Ordfører Skjalg Åkerøy satte fram følgende forslag til høringsuttalelse:

«Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk . Skal det fortsatt være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk og at folk fortsatt skal bo i hele landet, er det viktig at disse virkemidlene opprettholdes. Det er ikke bare konsesjonsloven og boplikten som nå settes i spill. Landbruks- og matdepartementet har flere høringer ute og disse kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringa av landbruket i framtida.

Grong kommune fraråder opphevelse av konsesjonsplikten og boplikten og begrunner dette med følgende:

- Det er et offentlig ansvar å sikre at arealressursene kan nyttes i tråd med samfunnets behov og til beste for framtidige generasjoner
- Ved å ta bort boplikten reduseres lokalt eierskap. Noe som gir økonomiske konsekvenser både for kommuner og næringsliv. Dette svekker igjen muligheten for livskraftige lokalsamfunn.
- Det regelverk som vi har i dag er ikke til hinder for en god og framtidsrettet utvikling av landbruket. Ved å ta bort disse virkemidlene åpner en for at kapitalsterke interesser kommer på banen og overtar eiendommer uten å ha fokus på matproduksjon. Det igjen kan medføre økt press og pris på jordleie og hindre lokale brukere til å utvikle sine eiendommer og produksjon.

- Vi mener også at det vil være svært uheldig å ta bort priskontrollen da dette kan gjøre det vanskeligere for nyrekruttering til næringa»

Forslaget fra ordføreren ble enstemmig vedtatt som Grong kommunes høringsuttalelse.

Grong kommunes høringsuttalelse:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk . Skal det fortsatt være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk og at folk fortsatt skal bo i hele landet, er det viktig at disse virkemidlene opprettholdes. Det er ikke bare konsesjonsloven og boplikten som nå settes i spill. Landbruks- og matdepartementet har flere høringer ute og disse kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringa av landbruket i framtida.

Grong kommune fraråder opphevelse av konsesjonsplikten og boplikten og begrunner dette med følgende:

- Det er et offentlig ansvar å sikre at arealressursene kan nyttes i tråd med samfunnets behov og til beste for framtidige generasjoner
- Ved å ta bort boplikten reduseres lokalt eierskap. Noe som gir økonomiske konsekvenser både for kommuner og næringsliv. Dette svekker igjen muligheten for livskraftige lokalsamfunn.
- Det regelverk som vi har i dag er ikke til hinder for en god og framtidsrettet utvikling av landbruket. Ved å ta bort disse virkemidlene åpner en for at kapitalsterke interesser kommer på banen og overtar eiendommer uten å ha fokus på matproduksjon. Det igjen kan medføre økt press og pris på jordleie og hindre lokale brukere til å utvikle sine eiendommer og produksjon.
- Vi mener også at det vil være svært uheldig å ta bort priskontrollen da dette kan gjøre det vanskeligere for nyrekruttering til næringa