

SPYDEBERG KOMMUNE

Landbruks- og matdepartementet
Boks 8129, Dep
0032 OSLO

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
08.01.2015	Anne- Marit Næss	14/3081 - 4	

Kommunestyret i Spydeberg har vedtatt følgende uttalelse:

Spydeberg kommune går imot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt. Opphevelse av konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt er langsiktige grep som kan få store konsekvenser.

Høringsutkastet redegjør ikke godt nok for konsekvensene av følgende forhold:

1. Landbrukseiendommer eid av aksjeselskap (AS)
2. Rekruttering til landbruket
3. Behovet for bærekraftig miljøvennlig matproduksjon
4. Opprettholdelse av et variert kulturlandskap
5. Balansen i folketallsutviklingen i landet generelt
6. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distriktene og opprettholdelse av kulturlandskapet som et felles gode.

Hilsen
Anne- Marit Næss
leder

Vedlegg: Saksfremlegg

Saksframlegg

Høring - Opphevelse av konsesjonloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Anne- Marit Næss		14/3081

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	02.12.2014
78/2014	Kommunestyre	PS	18.12.2014

Saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Landbruks- og matdepartementet sender på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven, og enkelte bestemmelser i odelsloven om boplikt. Forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Forslaget innebærer at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene.

Politisk saksordfører

Denne saken skal sluttbehandles av Kommunestyre.

Saksopplysninger

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) regulerer omsetningen av fast eiendom.

Fakta om gjeldende konsesjonslov gjengis fra høringsnotatet: «Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920.

Konsesjonsloven av 1974 videreførte mange av reglene fra tidligere konsesjonslover, fra reglene om forkjøpsrett i jordloven av 1955 og fra enkelte andre lover. De tidligere lovene gjaldt i hovedsak friluft-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold

SPYDEBERG KOMMUNE

som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Gjeldende konsesjonslov viderefører i stor grad innholdet i 1974-loven. De vesentligste endringene i 2003 var justering av formålsbestemmelsen, utvidelse av unntak for konsesjonsplikt på erverv av ubebygd eiendom, endring av arealgrensene for konsesjonsplikt, lovfesting av kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelse av saker som gjelder landbrukseiendom, samt utvidelse av reglene om hvilke erverv som faller inn under forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense. Endringene er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003). Loven ble sist endret i 2009, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. Bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft, lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.»

Som bakgrunn for forslaget om oppheving gjengis følgende fra høringsutkastet:

«Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom.

Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

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.

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.

Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5.

Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.»

SPYDEBERG KOMMUNE

Hjemmelsgrunnlag:

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Vurdering

Bakgrunnen for høringsutkastet, som er gjengitt i avsnittet over om saksopplysninger, redegjør for begrunnelser og effekter av forslagene. Det legges stor vekt på bøndenes råderett over egen eiendom og ønske om å legge til rette for økt investeringslyst innen landbruket.

Det er ulike oppfatninger både politisk og i landbruksnæringen om det framtidige landbruket i Norge. På den ene siden står ønsket om et storskala «industripreget» landbruk og på den andre siden står ønsket om et småskala «nisjepreget» landbruk.

Den norske landbrukspolitikken er i stor grad basert på store økonomiske overføringer til landbruksnæringen og skjerming i form av høye tollbariærer som begrenser importen av landbruksprodukter fra andre land. I den grad bøndenes råderett over egen eiendom er begrenset blir begrensningen kompensert ved de økonomiske overføringene og skjermingen som begrenser importen.

Rådmannen stiller seg skeptisk til forslaget om å oppheve konsesjonsloven og forslaget om å oppheve bestemmelsene om boplikt. Det er en rekke forhold og konsekvenser det ikke er redegjort for i departementets høringsutkast. I avsnittene under er det redegjort for disse forholdene med rådmannens vurderinger og anbefalinger.

Boplikt og folketallsutvikling

Konsesjonsloven § 5 og Odelsloven sørger for at den som overtar landbrukseiendommer over en viss størrelse må bo der i minst fem år. Formålet er å hindre at eiendommer over en viss størrelse blir kjøpt opp og blir stående tomme eller brukt som fritidseiendommer.

Med dagens lovverk blir de fleste gårdsbruk i Spydeberg kommune bebodd. I noen få tilfeller får en søker boplikten utsatt ett par år, og i noen få tilfeller trenger søker lenger utsettelse. Boplikt som vilkår ved søknader om konsesjon, settes i Spydeberg kommune med bakgrunn i at en landbrukseiendom best blir ivaretatt om det er eier selv som bor på gården. Et slikt vilkår kan her vanskelig begrunnes i befolkningsnedgang.

Dagens lovverk støtter dermed opp om de som ønsker å kjøpe seg ett gårdsbruk, bo i Spydeberg kommune og overholde Lov om jord § 8 knyttet til driveplikt. Rådmannen mener imidlertid at endringene kan få negative konsekvenser for balansen i folketallsutviklingen i landet generelt. Dette fordi sårbare områder kan få mange ubebodde gårdsbruk hvor eier bosetter seg i sentrale områder og bruker eiendommen som fritidseiendom. Balansen i folketallsutviklingen vil derfor kunne gi enda større tilflytning til det sentrale Østlandsområdet.

Ubebodde gårdstun vil også, av erfaring, forfalle raskere og bli et uønsket element i kulturlandskapet. Landbrukskommunen Spydeberg er opptatt av levende bygder og mener at konsesjonsloven bidrar positivt til dette.

SPYDEBERG KOMMUNE

Pris og rekruttering i landbruket

Konsesjonsloven § 9 skal sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal benyttes til landbruk blir kjøpt og solgt til en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder målet om å sikre rekruttering til næringen, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og legge til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser.

Spydeberg kommune via Landbrukskontoret HSA (Hobøl, Spydeberg og Askim) har om lag 2-4 konsesjonssaker i året til behandling. Samtidig kommer det en rekke henvendelser hvert år der det søkes råd om pris på landbrukseiendommer. Henvendelsene kommer fra både selgere og kjøpere. Spørsmålet om pris gjelder både ved eiendomsoverdragelser innenfor familien og salg til andre. Kommunen sine vurderinger skal ta utgangspunkt i at prisen gjenspeiler inntektsmulighetene på gården.

Rådmannen mener at dersom en fjerner priskontrollen i konsesjonsloven vil prisen på alle eiendomsoverdragelser, også de konsesjonsfrie innen familien, øke. Andre arvinger og søsken av den som skal overta en landbrukseiendom fra familie presser gjerne på for en høy overdragelsespris slik at de skal få en større del av arven. Barn til overdrager vil ofte ikke ha økonomi til å overta familiegården.

Det vil være svært negativt for landbruket dersom prisene på landbrukseiendommene utvikler seg fritt. Mange av de som kjøper landbrukseiendommer vil da sitte igjen med større gjeld og dermed dårligere tilgang til kapital for nyinvestering. Dette vil gjelde både for den som tar over et gårdsbruk fra familie og andre som ønsker å kjøpe seg inn i landbruket.

Rådmannen mener at priskontroll er en viktig mekanisme i konsesjonsloven. En ren markedsstyrt prisutvikling på landbrukseiendommer kan gjøre det vanskeligere for unge interesserte kommende gårdbrukere å få innpass i næringen. Samtidig vet man også at næringen sliter med å rekruttere nok unge til å ta over gårdsbruk. Høyere inngangssum vil ikke gjøre det enklere. Dersom prisen på gårder blir høyere, kan det også bli vanskeligere å gjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet på gården grunnet økte kapitalkostnader.

Priskontrollen er et av mange virkemidler som brukes for å nå landbrukspolitiske mål. Fjernes denne bestemmelsen alene kan det få uheldige konsekvenser for eksempel når det gjelder målsettingen om økt verdiskaping og matproduksjon, samt målet om landbruk over hele landet.

Vurdering av egnethet: Landbruksdrift - både jordbruk, skogbruk og husdyrhold er avhengig av at man sikrer å ha både nok og god kompetanse i næringen. Kravet til egnethet ligger i lovverket, men har i de senere år blitt liberalt tolket. Samtidig gir kravet et signal om at det kreves kompetanse for å drive en landbrukseiendom. Et slikt kompetansekrav er viktig. Mange ønsker at det skal innføres kompetansebevis for å drive landbruk.

Arealpekulasjon:

I pressområder kan det tenkes at eiendomsutviklere/bedrifter kjøper opp landbrukseiendom i ren spekulasjon. Blant annet for å posisjonere seg for eventuelle fremtidige utbyggingssplaner. En slik utvikling av eierskap vil ikke gagne landbruksnæringen. Håndheving av driveplikten i jordloven kan bli svært vanskelig.

SPYDEBERG KOMMUNE

Industrialisering av landbruket:

Rådmannen er bekymret for en ytterligere «industrialisering» av landbruket. Enhetene vil bli stadig større og gårdene vil driftes som bedrifter der arbeidskraft, fortrinnsvis utenlandsk, leies inn etter behov. Oppfølging av miljøkrav og hensyn til jord- og naturressursene blir mer komplisert når det ikke er jordeier/leier som utfører arbeidet på eiendommen. Et ønske om en miljøvennlig bærekraftig matproduksjon kan settes på prøve.

Fjerning av loven kan føre til at eierskapet til landbrukseiendommene blir aksjeselskap (AS). Konsekvensene kan være at familiejordbruket forsvinner.

Det er viktig at landbruket tilpasser seg den tid vi er inne i , men likevel mener rådmannen at «industrialiseringen» må holdes på et fornuftig nivå. Konesjonsloven bidrar til at denne utviklingen ikke akselererer i et altfor høyt tempo.

Drift av jord (driveplikt): Med en «industrialisering» av landbruket, større maskiner osv. ser en at det er utfordrende å drive de marginale arealene. Mer og mer av dette arealet vil gradvis tatt ut av drift. Rådmannen oppfatter det slik at fjerning av konsesjonsloven vil medføre at arealer blir tatt ut av drift enda raskere enn hva som er tilfelle nå. Kulturlandskapet kan bli mindre variert.

Konklusjon

Med bakgrunn i et ønske om å oppfylle viktige samfunns mål som beskrevet, tror Spydeberg kommune at dagens regelverk med visse endringer best kan støtte opp om disse målene.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

Spydeberg kommune går imot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt. Opphevelse av konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt er langsiktige grep som kan få store konsekvenser.

Høringsutkastet redegjør ikke godt nok for konsekvensene av følgende forhold:

1. Landbrukseiendommer eid av aksjeselskap (AS)
2. Rekruttering til landbruket
3. Behovet for bærekraftig miljøvennlig matproduksjon
4. Opprettholdelse av et variert kulturlandskap
5. Balansen i folketallsutviklingen i landet generelt
6. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distriktene og opprettholdelse av kulturlandskapet som et felles gode.

SPYDEBERG KOMMUNE

Komite for miljø, plan og teknikk - 62/2014

KMPT - behandling:

Politisk saksordfører: Yngve Brænd

Alternativt forslag fra Høyre:

Kommunestyret i Spydeberg kommune støtter Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om opphevelse av konsesjonsoven. Spydeberg kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i alle ledd.

Rådmannens forslag fikk 3 stemmer (falt)

Høyres forslag fikk 4 stemmer og vedtatt

KMPT - vedtak:

Kommunestyret i Spydeberg kommune støtter Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om opphevelse av konsesjonsoven. Spydeberg kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i alle ledd.

Kommunestyre - 78/2014

KS - behandling:

Følgende hadde ordet: Yngve Brænd, Anne Sofie Hoff, Birgitta Grimeland og Knut Espeland

SP fremmet på nytt rådmannens innstilling til KMPT:

Spydeberg kommune går imot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt. Opphevelse av konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt er langsiktige grep som kan få store konsekvenser.

Høringsutkastet redegjør ikke godt nok for konsekvensene av følgende forhold:

1. Landbrukseiendommer eid av aksjeselskap (AS)
2. Rekruttering til landbruket
3. Behovet for bærekraftig miljøvennlig matproduksjon
4. Opprettholdelse av et variert kulturlandskap
5. Balansen i folketallsutviklingen i landet generelt
6. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distriktene og opprettholdelse av kulturlandskapet som et felles gode.

Votering:

Innstillingen fra komite miljø, plan og teknikk fikk 8 stemmer (falt) og innstillingen fra rådmannen til komite miljø, plan og teknikk fikk 13 og vedtatt.

KS - vedtak:

Spydeberg kommune går imot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt. Opphevelse av konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven om boplikt er langsiktige grep som kan få store konsekvenser.

Høringsutkastet redegjør ikke godt nok for konsekvensene av følgende forhold:

1. Landbrukseiendommer eid av aksjeselskap (AS)
2. Rekruttering til landbruket
3. Behovet for bærekraftig miljøvennlig matproduksjon
4. Opprettholdelse av et variert kulturlandskap
5. Balansen i folketallsutviklingen i landet generelt
6. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distriktene og opprettholdelse av kulturlandskapet som et felles gode.

Vedlegg:

Høringsnotat