

**SAMLET SAKSFRAMSTILLING**

Arkivsak: 14/1234

HØRING KONSESJONSLOV

Saksbehandler:	Gunvor Synnøve Green	Arkiv: V63
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
79/14	Hovedutvalget for næring og drift	11.12.2014
88/14	Kommunestyret	12.12.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Det vil derfor være fornuftig å opprettholde/videreføre konsesjonslova og boplikta for å kunne ivareta de samfunnsinteresser som ligger i forvaltning av landbrukseiendommer. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revidering og forenkling, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 11.12.2014 sak 79/14**Behandling:**

To motforslag i forhold til rådmannens forslag ble lagt fram.

Høyre: Sigdal kommune støtter lovforslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser om boplikt i odelsloven. Rune K. Nikolaisen: Sigdal kommune har i mange år praktisert bestemmelse på best mulig måte, men ser nå at det er tid for å prøve nye tiltak for å øke bolysten i vår kommune. Sigdal kommune stiller seg således positiv til høringsforslaget.

Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot tre stemmer.

Hovedutvalgets vedtak:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Det vil derfor være fornuftig å opprettholde/videreføre konsesjonslova og boplikta for å kunne ivareta de samfunnsinteresser som ligger i forvaltning av landbrukseiendommer. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revidering og forenkling, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 12.12.2014 sak 88/14

**Behandling:**

Åse Lene Echhoff (H) fremmet følgende forslag til vedtak;
Sigdal kommune støtter forslaget fra Landbruks og matdepartementet om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelsene om boplikt i Odelsloven.

Rune Nikolaisen (V) fremmet følgende forslaget som tillegg til Echhoff;
Sigdal kommune har i mange år praktisert på best mulig måte, men ser nå at det er tid for å prøve nye tiltak for å øke bolysten i vår kommune. Sigdal kommune stiller seg således positive til høringsutkastet.

De to forslagene ble slått sammen og votert for under ett.

Votering

Det ble stemt alternativt over hovedutvalgets forslag til vedtak og sammenslått forslag som fremgår over.

Hovedutvalgets forslag ble vedtatt, med 13 mot 8 stemmer, alternativt forslag falt.

Kommunestyrets vedtak:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Det vil derfor være fornuftig å opprettholde/videreføre konsesjonslova og boplikta for å kunne ivareta de samfunnsinteresser som ligger i forvaltning av landbrukseiendommer. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revidering og forenkling, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Saken avgjøres av: Kommunestyret.

Vedlegg:

- Høringsbrev av 15.10.14
- Høringsnotat av 15.10.14

Saksutredning**Bakgrunn:**

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 15.10.2014 sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova) mv, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova), som omhandler boplikt.



Forslaget innebærer, forutsatt det blir vedtatt i Stortinget, 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 eller boligeiendommer i kommuner som har 0-konsesjon. I dag har konsesjonslova bla til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer slik at dette foregår i tråd med samfunnsinteressene, jfr. konsesjonslovens § 1. Alle som i dag kjøper landbrukseiendom må søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak fra dette er om ervervet skjer fra noen med odel eller i nær familie, eller at eiendommen er bebygd og har et totalareal ikke over 100 dekar og heller ikke mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka mark.

Videre innebærer LMD sitt forslag at boplikta foreslås opphevet, dette betyr både den lovbestemte boplikta som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, samt den boplikta som oppstår når det er satt som vilkår under en konsesjonsbehandling.

LMD sitt forslag berører videre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette kommenteres ikke ytterligere i dette saksframlegget siden Sigdal kommune nylig har hatt dette til vurdering og avskaffa 0-konsesjon fra 15. 08.14.

LMD foreslår at konsesjonsplikta og boplikta oppheves i sin helhet, uten å bli erstatta av anna regelverk. Opphevinga av konsesjonslova innebærer også at reglene om boplikt i odelsslova oppheves, da disse reglene må sees i sammenheng. Dette fordi LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonslova innebærer. Forslaget vil etter LMD sitt syn bidra til en forenkling, deregulering samt styrke den private eiendomsretten.

Regjeringa har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som de har et mål om å forenkle og redusere byråkratiet. Målet med forenklinga er bla at bonden skal få større sjølråderett over egen eiendom og bedre pris ved salg. Det skal bli enklere å få kjøpt tilleggsgjord og gi en større omsetning av eiendommer. Investeringsmulighetene og rekrutteringa til næringa skal øke. Til sammen skal dette gi bedre muligheter for effektiv og rasjonell drift.

Regjeringa har også satt som mål at matproduksjonen skal økes med 20% fram mot 2030 og at det er viktig å verne om produksjonsarealene. Det skal derfor utarbeides en nasjonal jordvernsstrategi.

I tillegg til forslaget om å fjerne konsesjonslova og boplikta har de hatt ute en høring om å fjerne prisreguleringa i konsesjonslova. De har hatt ute høring om å endre forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, forskrift om tilskudd til avløsning ved sjukdom og fødsel mv, forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon, forskrift om investeringer og bedriftsutvikling i landbruket ligger også ute til høring. Det er med dette foreslått mange og store endringer i landbruket på kort tid.



Vurderinger:

Bakgrunn for at konsesjonslovgivninga ble innført rundt 1900 var å bidra til et nasjonalt eierskap av naturressursene, som skulle komme framtidige generasjoner til gode. Konsesjonslova er begrunna ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra konsesjonsplikten.

Konsesjonslovas formålsparagraf, § 1 gjengis nedenfor:

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, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Konsesjonslovas § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom og gjengis i sin helhet:

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

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

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Priskontrollen blir avvikla jf § 9 pkt. 1. Ønsket er at dette skal bidra til at flere eiendommer



kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin. Utfordringa er om dette vil ivareta rekrutteringa i landbruket og de som har yrket sitt i næringa. Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile produksjonspotensialet på jord og skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygningene (byggekostnader – alder og slitasje). Retningslinjene for prisregulering er i dag relativt romslige både i forhold til kapitaliseringsrentefot på 4 %, boverditillegg på inntil 1,5 mill, tilleggsverdi på 50 % for jordbruksareal som selges som tilleggsjord, unntak for konsesjonsplikt for mindre eiendommer og unntak for prisregulering for bebygde eiendommer som omsettes for under 2,5 mill. Fjerning av priskontrollen vil trolig få større utslag i sentrale områder der beliggenhet spiller en vesentlig rolle. Et viktig spørsmål er om disse endringene øker investeringslysten i landbruket, gjør det mulig å komme inn i næringa og leve av landbruket uten å ha tilgang på mye startkapital. For å ivareta de målsettingene som er satt for landbruket i framtida er det viktig å ha fokus på de som driver i næringa, og de som skal inn i næringa i framtida. Dette må være viktigere enn å ivareta de som skal selge eiendom, og således er på tur vekk fra næringa.

I § 9 pkt 2 har bosetting vært et av vurderingsmomenta. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved overtakelse. Dette vil ikke være mulig ved å fjerne lova.

Formålet med dagens regler om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettinga, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensynet.

Boplikta vil med gjeldende forslag bli borte ved alle typer erverv. Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonslova, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står 18 % av landbrukseiendommer i landet ubebodd. Hvor vidt dagens regelverk fungerer etter intensjonen er som ulike rapporter viser, vanskelig å dokumentere.

Boplikta har likevel en effekt i den forstand at de som kjøper landbrukseiendom er klar over at de må bosette seg på eiendommen. Det vil imidlertid innenfor alle regelverk være noen som klarer å omgå regelverket. Med bosetting bidrar de i lokalsamfunnet og ofte også ved å forvalte landbrukseiendommen. Dette er positivt og nødvendig, spesielt for kommuner som ønsker seg flere innbyggere. For at skoler, barnehager, butikker og andre tilbud skal opprettholdes må det bo folk i distriktene våre. Med boplikt unngår man også at folk spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt.

Boplikta har en prisdempende effekt. Spesielt der eiendommen kan være aktuell som fritidseiendom, eller det spekuleres i framtidig utbyggingsgrunn. Da blir avveininga et regelverk som ønsker å legge til rette for bosetting, eller å oppheve regelverket noe som i større grad vil ivareta selgers privatøkonomi.

§ 9 pkt. 3 og 5 vil det heller ikke være mulig å ha kontroll med. Et eksempel på driftsmessig god løsning kan være å vurdere avstand mellom driftssentrum på en eiendom og et aktuelt tilleggsareal. Disse punktene har gitt en viss styring med drifts- og bruksstrukturen. Fjerner



man loven vil det være markedet som styrer dette, og det blir markedet som skal oppfylle ønske om et mer effektivt og rasjonelt landbruk.

I høringsnotatet sies det at fjerning av konsesjonslova kan legge forholda til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke sitt driftsgrunnlag. Slik konsesjonslova er utforma i dag er den i svært liten grad begrensende i forhold til naboers mulighet til å erverve tilleggsareal for å styrke drifta på sin eiendom og drive mer rasjonelt. Konsesjonslova kan imidlertid nyttes for å unngå uheldig oppsplitting av landbrukseiendommer, sikre god arrondering og en ønskelig bruksstruktur. Nettopp som et styringsverktøy for å sikre regjeringa sin målsetting om mer rasjonelle enheter, bedre arrondering og mindre transport. Konsesjonslova skal ivareta samfunnsinteressene og tilgodese at det etableres driftsmessig gode løsninger for landbruket.

I § 9 pkt 4 sier loven at man skal vurdere om erverver er skikka til å drive eiendommen. Dette er i dag en sovende paragraf. Med dagens praksis kan dette punktet like godt fjernes. Hvis ikke bør det reelt bli satt et krav til kompetanse for å overta landbrukseiendom. Utviklinga blant dagens landbrukseiere er at færre driver eiendommen sjøl. Kunnskapen blant de som overtar er svært varierende. Sjøl om de ikke skal drive eiendommen har de likevel et forvalteransvar som krever at de har et visst minimum av kunnskap.

I § 9 andre og tredje ledd skal konsesjonslova føre kontroll med hvilke eierform eiendommene kan ha. Dagens konsesjonslov har en eierskapsbegrensning hvor det heter at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved erverv oppstår sameie. Dette fordi det har vært ønskelig at landbrukseiendommer eies av fysiske personer og ikke juridiske enheter som AS, ulike investeringsfond og andre sameieformer. Dersom konsesjonslova oppheves åpnes det for at alle selskapsformer, nasjonale eller internasjonale, med ulike formål vil kunne erverve landbrukseiendommer i Norge uten at det offentlige har noen lovverk for å ivareta de samfunnsmessige konsekvensene ved dette. Erverver vil kunne være eierkonstellasjoner som har helt andre tanker rundt eierskap og forvaltning av arealressursene enn landbruksdrift. De kan anse dette mer som en kapitalplassering på lik linje med andre investeringer i finansmarkedet.

I tillegg til at konsesjonslova faller bort vil all kontroll med egenerklæringer falle bort. I praksis er dette en viktig kontroll også for selger og kjøper. Ikke sjelden er gårds- og bruksnummer uteglemt i overskjøtinga. På landbrukseiendommer kan samme parsell ha flere gårds- og bruksnummer. Ved kontrollen av egenerklæringsskjemaet eller konsesjonsbehandlinga, kontrolleres det at alle gårds- og bruksnumra som hører til en landbrukseiendom følger med ved overdragelsen. Dette for å unngå at landbrukseiendommen blir delt og at enkelte gårds- og bruksnummer blir stående igjen på forrige eier. Dette gir problemer både for selger og kjøper og vil kunne gi lite hensiktsmessige driftsenheter og mindre rasjonell drift.

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst.



Som nevnt skal konsesjonslova ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningslova og i jordlova gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonslova i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Plan- og bygningslova og jordlova vil ikke alene kunne ivareta de samfunnshensyna som konsesjonslova tar. Det avslås få konsesjonssaker, men konsesjonslova har en virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Høringsnotatet til LMD har ikke i tilstrekkelig grad tatt innover seg det handlingsrommet som kommunene har mulighet for å utøve innen dagens regelverk. Det er gode muligheter for å skape større og mer robuste driftsenheter i dag ved å dele i fra landbruksarealer til tilleggsjord for nabobruk. Når det gjelder vurdering av pris på landbrukseiendom, ser man at dagens praksis er påvirket av den utviklinga som har skjedd i markedet ellers.

En viktig bærebjelke i norsk landbruk er den sjøleierende bonden, som bor på gården og utnytter eiendommens ressurser. Dette har sikra lokalt eierskap og verdiskaping. Med de endringene som nå er foreslått vil man åpne for alle tenkelige eierskapsformer. Norske som internasjonale selskaper vil kunne erverve landbruksarealer. Det samme gjelder sameier. Med klimaendringer og en sterk befolkningsvekst vil matproduksjon og landbruksressurser få en enda viktigere betydning i åra framover. Noe som vil føre til en økt markedsverdi på produksjonsarealene. Verdens matproduksjon er svært globalisert og Norge er en del av det totale matfatet i verden. Med endringene i regelverket legger man til rette for spekulanter som vil kunne kjøpe opp ressursene. Det finnes en rekke eksempler på at internasjonale selskaper kjøper opp store jordbruksarealer i andre land.

De foreslåtte endringene vedr konsesjonslova og boplikta er store endringer som foreslås samtidig med flere andre endringer. Mange store endringer på samme tid gjør det vanskelig å se hvilke og hvor store konsekvenser dette vil gi. Før det foreslås, og ikke minst vedtas endringer bør konsekvensene sees i sammenheng og ikke minst utredes grundig.

Det aller vesentligste av landets naturressurser i form av jord, skog og utmark eies i dag av små og store private gårdeiere. Dette er viktige naturressurser som det er avgjørende at blir forvaltet på en langsiktig og samfunnsmessig god måte. Landets landbrukseiendommer er grunnlaget for å dekke et av befolkningens primærbehov og kan ikke sammenlignes med andre eiendommer. Konsesjonslova er begrunna ut fra at enkelt erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Ved å fjerne konsesjonsloven så frasier samfunnet seg kontrollen over omsetning og eierskap av landbruksressursene. Man forutsetter at markedet selv vil regulere omsetning til det beste for samfunnet.

Konklusjon:

Sigdal kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur



samt lokalt eierskap. Sigdal kommune ser at det kan være rom for revideringer og forenkling av konsesjonslova, men å oppheve hele lova samt reglene om boplikt uten og grundig ha utreda hvilke konsekvenser dette vil gi er ikke ønskelig. Spesielt er dette viktig mht hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida. Fjernes hele konsesjonslova vil dette kunne få store og irreversible konsekvenser for forvaltning av norske landbruksressurser. Det er viktig å tenke over behovet for et lovverk som ivaretar samfunnsinteressene i ei tid der matproduksjon og landbruksressurser har fått og vil få en enda høyere markedsverdi både nasjonalt og internasjonalt i årene som kommer.