

Fra: Siv Merethe Gederaas Belbo [siv.belbo@ntfk.no]
Sendt: 12. januar 2015 09:38
Til: Postmottak LMD
Emne: VS: Høringsuttalelse- Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt - Nord-Trøndelag fylkeskommune
Vedlegg: Saksutskrift - Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt NTFK.docx

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Fra: Siv Merethe Gederaas Belbo
Sendt: 12. januar 2015 09:35
Til: 'postmottak@lmd.dep.no.'
Kopi: Kirsten Haugum; Terje Sørvik
Emne: Høringsuttalelse- Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt - Nord-Trøndelag fylkeskommune

Vår referanse: 14/07838

Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt

Fylkestinget i Nord-Trøndelag har behandlet saken i møte 04.12.2014 sak 69/14 og gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

«Fylkestingets vedtak

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Landbruks- og matdepartementet har på samme tid flere høringer ute som kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringen av landbruket. Fylkestinget er positiv til godt forankrete endringer som gagnar næringslivet i Nord-Trøndelag, men vi er kritisk til hva summen av disse forslagene vil innebære for Nord-Trøndelag.

Fylkestinget i Nord-Trøndelag fraråder opphevelse av konsesjonsloven og boplikten med følgende begrunnelse:

- Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner.
- Lokalt eierskap reduseres ved bortfall av boplikten. Dette vil få konsekvenser økonomisk både for kommuner og næringslivet. Bygder og kommuner i hele landet kan få svekket mulighet for å legge til rette for livskraftige lokalsamfunn.
- Dagens regelverk er ikke til hinder for en rasjonell utvikling av norsk landbruk. Forslaget vil legge landbrukseiendommer og lokalsamfunn tilgjengelig for kapitalsterke interesser uavhengig av interesse for matproduksjon. Dette kan medføre økt jordleie og gi økt press på jord- og skogarealer med alternativ bruksverdi, noe som igjen vil kunne føre til redusert matproduksjon.
- Et bortfall av priskontrollen vil være svært uheldig med tanke på blant annet rekruttering til næringen.»

Saksframlegget og utskrift av Fylkestingets behandling ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen

[Siv Merethe Gederaas Belbo](#)

Rådgiver landbruk og bygdeutvikling

Tlf. dir: +47 74 11 12 65 / 95 11 52 58

REGIONAL UTVIKLINGSAVDELING

- et ansvar for **FYLKESTINGET** 
i Nord-Trøndelag

SAKSUTSKRIFT

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesrådet i Nord-Trøndelag	18.11.2014	189/14
2 Komite for samferdsel, næring og miljø	02.12.2014	19/14
3 Fylkestinget i Nord-Trøndelag	04.12.2014	69/14

Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt

Fylkestinget i Nord-Trøndelag har behandlet saken i møte 04.12.2014 sak 69/14

Fylkestingets vedtak

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Landbruks- og matdepartementet har på samme tid flere høringer ute som kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringen av landbruket. Fylkestinget er positiv til godt forankrete endringer som gir næringslivet i Nord-Trøndelag, men vi er kritisk til hva summen av disse forslagene vil innebære for Nord-Trøndelag.

Fylkestinget i Nord-Trøndelag fraråder opphevelse av konsesjonsloven og boplikten med følgende begrunnelse:

- Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner.
- Lokalt eierskap reduseres ved bortfall av boplikten. Dette vil få konsekvenser økonomisk både for kommuner og næringslivet. Bygder og kommuner i hele landet kan få svekket mulighet for å legge til rette for livskraftige lokalsamfunn.
- Dagens regelverk er ikke til hinder for en rasjonell utvikling av norsk landbruk. Forslaget vil legge landbrukseiendommer og lokalsamfunn tilgjengelig for kapitalsterke interesser uavhengig av interesse for matproduksjon. Dette kan medføre økt jordleie og gi økt press på jord- og skogarealer med alternativ bruksverdi, noe som igjen vil kunne føre til redusert matproduksjon.
- Et bortfall av priskontrollen vil være svært uheldig med tanke på blant annet rekruttering til næringen.

Fylkestingets behandling

Saken ble sluttbehandlet 4. desember

Følgende hadde ordet i saken:

Trine Hallem (Ap), Ida Stuberg (Sp) (Siw Bleikvassli (H)), Gunnar Viken (H), Ola Morten Teigen (FrP) (Torfinn Aas (Ap)), Johannes Sandstad (KrF) (Siw Bleikvassli (H)), Torfinn Aas (Ap) (Ola Morten Teigen (FrP)), Anne Berit Sæther (Ap), Erik Fløan (H), og Siw Bleikvassli (H)

FORSLAG

Ola Morten Teigen (FrP):

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Fylkestinget i Nord-Trøndelag støtter regjeringens arbeid med å fjerne konsesjonsloven og boplikt basert på at dette er en kraftig styrking av privat eiendomsrett. I tillegg mener Fylkestinget at dagens praktisering av konsesjonslov og boplikt hindrer et effektivt marked. Som det også fremgår av høringsdokumentene står i dag over 30.000 gårder tomme, noe som etter fylkestingets syn er med å hindre aktivitet og næringsutvikling i mindre befolkede områder av landet.

VOTERING

Komiteens innstilling vs FrPs alternative forslag	Komiteens innstilling vedtatt 26 mot 8 stemmer
---	--

Komite for samferdsel, næring og miljø har behandlet saken i møte 02.12.2014 sak 19/14

Behandling i Komité for samferdsel, næring og miljø 2. desember 2014

Saksordfører Trine Hallem la fram saken.

FORSLAG

Ida Stuberg, Senterpartiet

Nytt punkt 4:

Et bortfall av priskontrollen vil være svært uheldig med tanke på blant annet rekruttering til næringen.

Forslag fra Siw Bleikvassli, Høyre:

Fylkestinget støtter departementets forslag til endring av konsesjonsloven og boplikt.

VOTERING

Fylkesrådets innstilling vs Høyres
alternative forslag
Sp nytt punkt 4

Fylkesrådets innstilling vedtatt med 7
mot 1 stemme
Vedtatt med 7 mot 1 stemme

KOMITEINNSTILLING

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Landbruks- og matdepartementet har på samme tid flere høringer ute som kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringen av landbruket. Fylkestinget er positiv til godt forankrete endringer som gagnar næringslivet i Nord-Trøndelag, men vi er kritisk til hva summen av disse forslagene vil innebære for Nord-Trøndelag.

Fylkestinget i Nord-Trøndelag fraråder opphevelse av konsesjonsloven og boplikten med følgende begrunnelse:

- Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner.
- Lokalt eierskap reduseres ved bortfall av boplikten. Dette vil få konsekvenser økonomisk både for kommuner og næringslivet. Bygder og kommuner i hele landet kan få svekket mulighet for å legge til rette for livskraftige lokalsamfunn.
- Dagens regelverk er ikke til hinder for en rasjonell utvikling av norsk landbruk. Forslaget vil legge landbrukseiendommer og lokalsamfunn tilgjengelig for kapitalsterke interesser uavhengig av interesse for matproduksjon. Dette kan medføre økt jordleie og gi økt press på jord- og skogarealer med alternativ bruksverdi, noe som igjen vil kunne føre til redusert matproduksjon.
- Et bortfall av priskontrollen vil være svært uheldig med tanke på blant annet rekruttering til næringen.

MERKNAD:

(det votes ikke over merknader)

Saksordfører Trine Hallem:

Saksordfører, Trine Hallem (AP), støtter Fylkesrådets innstilling i saken, samt de vurderinger som legges til grunn i høringssvaret når det gjelder forslaget om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og

endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt. Dette er to av flere viktige virkemidler for å kunne ivareta et aktivt landbruk i hele landet.

Det understrekes i saksframlegget at Fylkestinget i Nord-Trøndelag er positiv til godt forankrede og ikke minst kunnskapsbaserte endringer som vil gavne næringslivet i fylket vårt, men samtidig også at man er kritisk til hva summen av alle de ulike forslag som LMD nå har ute på høring - uten tilstrekkelig grad av kunnskapsbaserte konsekvensvurderinger - vil kunne innebære for eierstrukturen i og organiseringen av landbruket.

Det bør fortsatt være et offentlig ansvar å sikre at arealressurser benyttes i tråd med samfunnets behov og til beste for fremtidige generasjoner.

Lokalt eierskap vil med stor sannsynlighet reduseres ved bortfall av boplikten og gi svekkede muligheter for tilrettelegging av livskraftige lokalsamfunn. Lokale næringsutøvere vil nemlig som oftest være de beste til å forvalte naturressursene.

Det er videre også grunn til å merke seg at dagens regelverk og praktiseringen av dette ikke er til hinder for en kontinuerlig, rasjonell utvikling av norsk landbruk.

Merknad fra Senterpartiet:

Komiteens medlemmer Ida Stuberg og Stian Aakre, Senterpartiet registrerer at det er bred nasjonal og regional enighet om målene i Landbruksmeldingen (Meld. St. 9 2011-2012) om økt matproduksjon på 20 % innen 2030 og i landbruksmeldingen for Trøndelag om en produksjonsvekst på 1,5 % årlig.

Disse medlemmer er sterkt kritisk til regjeringens mange forslag til endring av det sentrale rammeverk i den norske landbruksmodellen, og mener at konsekvensene er godt gjort rede for i saksframstillingen.

Konsesjonsbestemmelser, bo- og driveplikt og prisregulering er viktige virkemidler for å opprettholde landbruk over hele landet. I over 100 år har konsesjonslovgivningen sikret nasjonalt og lokalt eierskap til jord- og naturressursene og den selveiende bonden. Dette har vært en av bærebjelkene for å sikre et variert, nasjonalt og familiedrevet jordbruk i Norge. Når regjeringa nå foreslår å vrake konsesjonsloven så åpner det for store endringer på eiersiden. Det innebærer blant annet at det blir fritt frem for aksjeselskaper, sameier, pensjonsfond, matkjeder og andre aktører som har rene kommersielle interesser i landbruksproduksjon. Vi trenger ikke gå lenger enn til Danmark for å se hva dette har gjort for MRSA-tilstanden. Vi er også bekymret over effekten dette kan ha for fagmiljø, og derved mulighetene for økt produksjon og rekruttering.

Disse medlemmer vil også understreke at den norske landbruksmodellen er bygd opp rundt familielandbruk. Stortinget har sikret dette landbruket gjennom juridiske og økonomiske rammevilkår. Odelsregelverk, prisregulering og andre politiske virkemidler har gitt bønder et langsiktig perspektiv på investering i arbeidstid, vedlikehold og ressursutnyttelse. Støtteordningene er laget for å spre produksjonen over hele landet, slik at vi kan ha ulike typer gårdsbruk tilpasset de lokale

ressursene. FN har utpekt 2014 til familiejordbrukets år, nettopp fordi FN ser at familiejordbruket er den mest effektive og beste måten å produsere mat på. Da blir det helt feil å gå i motsatt retning. Erfaring fra andre land viser at både dyrevelferd, mattrygghet, miljø og folks arbeidsforhold lett blir salderingspost når kapitalkreftene overtar. Da det amerikanske landbruket ble liberalisert på 1970-tallet, var beskjeden til bøndene fra Nixons landbruksminister «Get Big or Get Out». Færre enheter skulle produsere mer og billigere mat. Deler av Europa har de gått samme vei. Produksjonen er konsentrert og industrialisert. Det er ikke lenger det familiedrevne jordbruket, den selveiende bonden, som preger det. Enkelte bønder jobber nå for - investeringsselskap, og friheten er blitt en frihet til å nedbetale gjeld.

Av Fylkesrådets innstilling framgår det at «Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner». Disse medlemmene er enig i det, og finner i tillegg grunn til å framheve at i tillegg til framtidige generasjoners nytte er rekruttering til næringa et svært viktig moment som utfordres gjennom Regjeringens forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikten. Endringen kan gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringa. Dersom prisen på gårder blir høyere, kan det også bli vanskeligere å gjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet på gården grunnet økte kapitalkostnader. Dette vil igjen påvirke evnen til å nå mål om produksjonsvekst.

Konsesjonslovgivningen skal sikre et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer, eier- og bruksforhold som er mest gagnelige for samfunnet, en forsvarlig prisutvikling og bosetting gjennom boplikt. Lovgivningen er viktig for å kunne opprettholde en desentralisert struktur som sikrer at vi i Norge får forvaltet de naturgitte ressursene på en god måte. Samtidig er det vesentlig å få fram at dette ikke kun er fordelaktig mtp at alle skal få bo der de helst vil, og at de som ønsker det skal få ta på seg det enorme ansvaret på vegne av fellesskapet; - å produsere mat. Det har også stor betydning for å sikre en balansert utvikling i Norge, og gjøre tiltak som forhindrer uønsket sentralisering og de ulempene som det medfører i pressområder der verdifull matjord bygges ned, og priser drives opp.

Steinkjer, 2. desember 2014

Trine Hallem
saksordfører/komiteleder
(sign)

Fylkesrådets innstilling:

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Landbruks- og matdepartementet har på samme tid flere høringer ute som kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringen av landbruket. Fylkestinget er positiv til godt forankrete endringer som gagner næringslivet i Nord-Trøndelag, men vi er kritisk til hva summen av disse forslagene vil innebære for Nord-Trøndelag.

Fylkestinget i Nord-Trøndelag fraråder opphevelse av konsesjonsloven og boplikten med følgende begrunnelse:

- Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner.
- Lokalt eierskap reduseres ved bortfall av boplikten. Dette vil få konsekvenser økonomisk både for kommuner og næringslivet. Bygder og kommuner i hele landet kan få svekket mulighet for å legge til rette for livskraftige lokalsamfunn.
- Dagens regelverk er ikke til hinder for en rasjonell utvikling av norsk landbruk. Forslaget vil legge landbrukseiendommer og lokalsamfunn tilgjengelig for kapitalsterke interesser uavhengig av interesse for matproduksjon. Dette kan medføre økt jordleie og gi økt press på jord- og skogarealer med alternativ bruksverdi, noe som igjen vil kunne føre til redusert matproduksjon.

(Innstillingen vedtatt med 3 mot 1 stemme).

Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt – Nord-Trøndelag fylkeskommune

Arkivsak-dok. 14/07838-2
Saksbehandler Siv Merethe Gederaas Belbo

Saksgang	Møtedato	Saksnr
Fylkesrådet i Nord-Trøndelag	18.11.2014	
Fylkestinget i Nord-Trøndelag	04.12.2014	

Fylkesrådets innstilling:

Fylkestinget i Nord-Trøndelag gir følgende uttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) som omhandler boplikt:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Landbruks- og matdepartementet har på samme tid flere høringer ute som kan ha store konsekvenser for eierstrukturen og organiseringen av landbruket. Fylkestinget er positiv til godt forankrete endringer som gagner næringslivet i Nord-Trøndelag, men vi er kritisk til hva summen av disse forslagene vil innebære for Nord-Trøndelag.

Fylkestinget i Nord-Trøndelag fraråder opphevelse av konsesjonsloven og boplikten med følgende begrunnelse:

- Det er et offentlig samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til det beste for framtidige generasjoner.
- Lokalt eierskap reduseres ved bortfall av boplikten. Dette vil få konsekvenser økonomisk både for kommuner og næringslivet. Bygder og kommuner i hele landet kan få svekket mulighet for å legge til rette for livskraftige lokalsamfunn.
- Dagens regelverk er ikke til hinder for en rasjonell utvikling av norsk landbruk. Forslaget vil legge landbrukseiendommer og lokalsamfunn tilgjengelig for kapitalsterke interesser uavhengig av interesse for matproduksjon. Dette kan medføre økt jordleie og gi økt press på jord- og skogarealer med alternativ bruksverdi, noe som igjen vil kunne føre til redusert matproduksjon.

(Innstillingen vedtatt med 3 mot 1 stemme).

Fylkesrådets vurdering

Regjeringen foreslår å fjerne plikten til å søke konsesjon og at prisreguleringen fjernes ved eiendomssalg. I tillegg foreslås det at boplikten ved overtakelse av landbrukseiendommer oppheves.

I de aller fleste kommuner i Nord-Trøndelag betyr landbruksnæringa mye for bosetting, sysselsetting og verdiskaping. Derfor mener fylkesrådet at det må legges til rette for et mest mulig attraktivt og kompetansebasert landbruk i fylket også i framtida. Vi har tro på at selvstendige næringsutøvere og personlig eierformer har et fortrinn i forhold til andre selskapsformer innen landbruket. Lokale næringsutøvere er ofte de beste til å forvalte naturressursene.

Fylkesrådet mener konsesjonsloven har lagt grunnlaget for det familiedrevne jordbruket i Norge. Loven bidrar til at samfunnets langsiktige behov innenfor miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov blir ivaretatt. Ved å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile arbeidsplasser i landbruket, bidrar priskontrollen til at kjøper skal ha en realistisk mulighet til å forsvare investeringen. Det vil si at prisen skal være akseptabel for den som skal inn i næringen. En opphevelse av priskontrollen skal i følge LMD gi landbruket økt kapitaltilgang og bedre rekruttering. Det er ikke åpenbart at dette er tilfellet.

Ved en fjerning av konsesjonsloven vil aktive gårdbrukere eller landbruksinteresserte ungdom som ønsker seg inn i næringa, måtte konkurrere om arealene med folk som ønsker eiendommen til kun bosted eller til fritidsformål. Endringsforslagene synes ikke å ta tilstrekkelig hensyn til hvilke konsekvenser dette vil få for norsk matproduksjon. Fylkesrådet er i likhet med det store flertallet av næringsutøvere, opptatt av at vi også i framtiden skal være i stand til å produsere mat her i landet, heller enn gevinsten som Landbruks- og matdepartementet her tilbyr dem som selger seg ut av næringen. Særlig avviklingen av boplikten og konsesjonsplikten mener vi vil virke motsatt av målet om en mer kostnadseffektiv matproduksjon.

Regjeringen ønsker fri omsetning for at boliger som i dag står tomme, skal få nye eiere. En avvikling av konsesjonsloven og boplikten vil ikke avdempe denne utviklingen da mange av eiendommene med tomme hus uansett ikke innbefattes under boplikten. De siste årene har arealgrensen for konsesjonsplikt økt, boplikten praktiseres fleksibelt, delingsforbudet er lempet på og odelsloven er strammet inn, noe vi mener har bidratt til den nødvendige forenklingen av eiendomslovgivningen. Bortfall av boplikten anser vi som uheldig på kort og lang sikt for store deler av distriktene og lokalsamfunn i Nord-Trøndelag.

Landbrukspolitikken anser vi også i framtida vil ha stor innvirkning på distriktspolitikken som igjen har konsekvenser for næringspolitikken i hele landet. Fylkesrådet mener at en eventuell avvikling av boplikt og konsesjonsloven ikke vil bidra til en hensiktsmessig bosettings- og næringsmessig struktur i et fylke som Nord-Trøndelag med spredt bosetting og mye stedbunden og naturbasert næringsutvikling.

Steinkjer, 18. november 2014

Anne Marit Mevassvik
fylkesrådsleder
(sign)

Terje Sørvik
fylkesråd for regional utvikling
(sign)

Saksutredning for fylkestinget

Sammendrag

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har fremmet lovforslag som innebærer at man fjerner plikten til å søke konsesjon ved salg av eiendom og at alle regler om boplikt ved overtagelse av eiendom over en viss størrelse oppheves. Det skal fortsatt være driveplikt på norske jordbruksarealer.

Referanse for saken

- Konsesjonsloven av 28.november 2003 nr. 98
- Odelslova av 28. juni 1974 nr. 58
- St.meld nr. 9 (2011-2012) om «Landbruks- og matpolitikken»
- Landbruksmelding for Trøndelag

Vedlegg

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

Saksframstilling

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve hele konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 samt oppheve enkelte bestemmelser i lov 28.juni 1974 nr. 58 (odelslova).

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 konsesjongrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker i følge departementet den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

LMD har tidligere i år foreslått at deler av konsesjonsloven som omhandler priskontroll skulle oppheves. Etter to runder i Kontroll- og konstitusjonskomiteen ble behandlingen av saken i Næringskomiteen den 22. oktober 2014, utsatt til våren. I tillegg er ny forskrift om produksjonstilskudd ut på høring¹ hvor endringsforslagene er dramatiske med hensyn til framtidig eierstruktur og organiseringen av landbruket slik en kjenner den i dag.

Høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

Saksframlegg

Forankring i gjeldende distrikts- og landbrukspolitikk samt regionale planer

De gjeldende mål for eiendomspolitikken i landbruket fremgår av St.meld nr. 9 (2011-2012) om «Landbruks- og matpolitikken», særlig kapittel 10 hvor det legges opp til at bosetting skal knyttes til eiendomspolitikken og gis en fremstående plass.

¹ Høringen er ikke sendt til Fylkeskommunene, men Fylkesmannen og faglagene.

Regjeringen har vist stor endringsvilje og foretatt flere endringer i landbrukssektoren i tråd med målene i regjeringsplattformen. I siste jordbruksoppgjør ble flere ordninger avviklet og støttestrukturen vedtatt forenklet. Det har nylig vært høring² av forskriften om produksjonstilskudd hvor ønsket fra LMD er å fjerne eierskapsbegrensningene og vilkår om tilknytning til landbrukseiendom. Dette innebærer at en eier kan eie mange produksjon-senheter og at hele verdikjeden fra jord til bord fritt kan eies av en enkeltperson/konsern/ matkjede. Slike endringsforslag må sees i sammenheng med forslag om avvikling av konsesjonsloven og boplikt.

I Landbruksmelding for Trøndelag påpekes imidlertid viktigheten av at eier og driver av areal er samme person. Dette for å legge til rette for langsiktighet og arronderingsmessige gode løsninger for brukerne, og for å bidra til lokalt eierskap av ressursene.

I høringsnotatet fra LMD begrunnes endringsforslaget slik:

«Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor 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 grunnlaget på en del eiendommer».

Spesifikt om eiendomslovgivningen

Gjeldende konsesjonslov vedtatt 28. november 2003, trådte i kraft 1. januar 2004. 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:

- framtidige generasjoners behov
- landbruksnæringen
- behovet for utbyggingsgrunn
- hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
- hensynet til bosettingen

Konsesjonsplikten

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruks-næringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendommer. Konsesjonsplikten gjelder i all hovedsak overdragelse av landbrukseiendom over 100 da, der fulldyrka og overflatedyrka jord er over 25 da, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer. §5 i loven fastsetter hvilke eiendommer det kreves boplikt på.

Boplikten

Da boplikten i Konsesjonsloven ble innført i 1974 var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Senere endringer har presisert bosettingshensynet som

² LMD, 9.7.2014. Høring av forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket.

mer sentralt. Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt, boplikt som vilkår for å få konsesjon og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

Lovbestemt boplikt: Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.

Boplikt som konsesjonsvilkår: Konsesjon kan gis på vilkår som f.eks. vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.

Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense: Konsesjonsloven §7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan fastsette konsesjonsgrensen til 0 da (nullgrense). Kommunene kan vurdere dette der det er nødvendig for å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. Ny erverver slipper imidlertid å søke om konsesjon ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig. I Nord-Trøndelag gjelder dette tre kommuner³.

Det skal føres en aktiv eiendoms- og bosettingspolitikk som kan bidra til å sikre bosettingen i distriktene. Bygninger, areal, jakt og fiske og ulike kulturverdier knyttet til landbrukseiendommen gjør mange slike eiendommer til attraktive boplasser. Dette er en ressurs som kan bidra til å oppfylle målet om å opprettholde hovedtrekkene i bosettings-mønsteret. I Ot.prp. nr. 44 (2008 – 2009) heter det at:

«Boplikten påvirker hvem som får overta landbrukseiendom, og dermed hvordan eiendommene vil bli brukt. Når boplikt er en forutsetning for konsesjonsfrihet, vil mange ved framtidig familieoverdragelse kanalisere eiendommen til den i familien som ønsker og er i stand til å bosette seg på eiendommen. (...) Plikten vil dessuten (...) føre til at noen av dem som ikke selv ønsker å bo, selger eiendommen videre til andre som ønsker å bo på og drive eiendommen (...)».

Priskontroll

Konsesjonslovens §9 skal sikre ei forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk, kjøpes og selges til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette gjelder målet om å sikre yrkesutøvere til næringa og legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning samt legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile arbeidsplasser i landbruket.

I 2004 bestemte departementet at en skulle unnlate priskontroll for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen var under kr 750 000,-. Beløpet ble endret til kr 1.500.000,- i 2010, og ytterligere hevet til kr 2.500.000,- i 2012.

Videre har det ved prisvurdering av mindre landbrukseiendommer etter hvert utviklet seg en praksis hvor det legges stor vekt på eiendommens boverdi, og gjennom

³ Meråker, Namsskogan og Lierne

rundskriv om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon⁴ legges det til rette for at boverdien skal vurderes i tråd med gjeldende prisnivå for området for øvrig. Dette har resultert i at priskontrollen gjelder stadig færre erverv og er nesten ikke brukt i Nord-Trøndelag.

Ordningen med priskontroll ble drøftet i tilknytning til St.meld. nr. 19 (1999-2000). Det ble da konkludert med at kontrollen virket etter sitt formål.

En annen relevant plikt i eiendomslovgivningen er driveplikten som er nedfelt i jordloven, §8, og skal sikre at jordbruksarealer nyttes til matproduksjon. Kommunene er delegert å følge opp dette i praksis. Det er ikke foreslått endringer i driveplikten i denne omgang, men LMD har nylig nedsatt ei arbeidsgruppe som skal vurdere problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt⁵.

Regelverket omkring deling av landbrukseiendom er også relevant i forhold til eiendomslovgivningen ved at den skal bidra konfliktforebyggende ved å redusere innslaget av bolig- og fritidsbebyggelse i aktive landbruksområder. Tidligere hadde jordloven et delingsforbud, dette er nå endret til et delingssamtykke på bestemte vilkår.

Næringas inngang:

Bondelaget opplyser at deres medlemmer eier og forvalter store deler av Norges areal (totalt 67 % er i privat eie). Dette pålegger dem et særlig forvaltningsansvar. Samtidig ser de at det er viktig å kunne utnytte de muligheter som ligger i natur- og kulturressursene til næringsvirksomhet. En må derfor forsøke å sikre grunneiers råderett over ressursene på egen eiendom, gis full erstatning i tilfeller der rådighets- eller grunneierrettighetene innskrenkes og at en sikrer adgangen til å kreve årlige erstatninger ved båndlegging av arealer i lovverket.

Landbruksorganisasjonene er opptatt av å stimulere til omsetning av flere bruk for å sikre rekruttering og aktiv drift samt arbeide for å redusere leiejordsandelen og stimulere til langsiktige leieavtaler som sikrer investeringer på leiejord. Videre ønsker næringa å opprettholde bo- og driveplikt og ha regler om prisregulering og omsetning av landbrukseiendom som fremmer bosetting og lønnsom drift over hele landet.

Skogbruksorganisasjonene er mer avventende og delt i spørsmålet om opphevelse av konsesjonsloven. Enkelte mener at eiendomsstrukturen i skogbruket er stivnet og uhensiktsmessig og at konsesjonsloven har vist seg lite egnet til å gi et fremoverlent og fremtidsrettet skogbruk. Erfaringer fra Nord-Trøndelag er varierende om store skogeiendommer med eiere som ikke er bosatt på eiendommen/lokalsamfunnet er bedre skogforvaltere enn de som er bosatt her og/eller eier mindre eiendommer. De fleste skogeiendommer i Nord-Trøndelag er både jord- og skogeiendommer, slik at det forventes samme effekt på skogeierne som jordbrukerne ved opphevelse av deler av eiendomslovgivningen.

Drøfting

LMD påpeker i høringsuttalelsen at dagens eiendomspolitikk i landbruket påvirker bosetting og drift knyttet til landbrukseiendom. De samlede virkningene er riktignok

⁴ Rundskriv. M-3/2002, med endringer i M-7/2002, M-4/2004, M1/2010 og M-2/2012

⁵ Nedsatt 17.10.2014 – ferdigstillelse juli 2015.

vanskelig å dokumentere, særlig løsrevet fra øvrige virkemidler i landbruket. Likeledes er det vanskelig å ha en god oversikt over konsekvensene av de foreslåtte regelverksendringene, da kunnskapsbaserte konsekvensvurderinger er utelatt i forkant for endringsforslaget. Til tross for en viss usikkerhet med hensyn til måloppnåelsen, er det med varierende grad av sannsynlighet mulig å peke på noen forventede effekter av opphevelse av boplikt og konsesjonsloven. Disse vil følgelig variere fra området til området og nærhet til byer etc.

Samfunnets ansvar for å ta vare på arealressursene for framtidige generasjoner

Konsesjonsloven har som 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 gagnlig for samfunnet for å bl.a. tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, bosettingen, m.v. Det er med andre ord et samfunnsansvar det offentlige har for å sikre at landbrukets produksjonsarealer ved omsetning fortsatt skal nyttes til landbruksproduksjon samtidig som en skal sikre hensiktsmessige eier- og bruksforhold. Avvikling av plikten til å søke konsesjon ved erverv av landbrukseiendom vil derfor minske kommunenes muligheter til å påvirke hvem som eier og driver landbruksnæring i kommunene. Samtidig har det offentlige et ansvar for å bidra til at produktive arealer skal bestå og at de skal bli brukt til framtidig matproduksjon. Med en oppheving av konsesjons-loven faller muligheten kommunene har for å sette konsesjonsvilkår om at innmark/skogareal skal selges som tilleggsjord/-skog til bruk i drift, for at kjøper skal få konsesjon.

En opphevelse av konsesjonsloven og boplikten, vil trolig i seg selv, ha begrenset betydning for jordvernet, slik også LMD påpeker. En risiko ligger i at landbrukseiendom kjøpes opp av utbyggere som vil få ubegrenset tid på å omdisponere jordbruksareal. Dette kan motvirkes ved et betydelig skjerpet jordvern, fordi slike arealer da blir mindre interessante som investeringsobjekt for utbyggere. Det samme er et strengt drivepliktansvar.

Lokalt eierskap

Sosiale og økonomiske virkninger for lokalsamfunn/kommunene:

Boplikten er et viktig distriktspolitisk virkemiddel. Det er ingen tvil om at bosettingen på en del gårdsbruk i distriktene vil påvirkes ved avvikling av boplikten. En slik endring vil med stor sannsynlighet virke motsatt av regjeringens ønske om rasjonalisering, rett og slett fordi det ikke lenger er behov for å selge en landbrukseiendom man ikke kan eller ønsker å bo på. Ettersom en eventuell opphevelse av priskontrollen vil være uten betydning i mange bosettingsutsatte områder, vil prisen på eiendommen heller ikke være så høy at det er attraktivt å selge den. En oppheving av boplikten kan også føre til en merkbar «lekkasje» fra bolig til fritidsmarkedet i distriktene. Dagens mulighet til nedsatt konsesjons-grense gir også lokalsamfunnene økt makt og myndighet til å påvirke utviklingen i sitt nærmiljø.

Eierformer

LMD skriver at eiere med annet bosted vil få et «passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier», men at dette ikke vil gjelde mange eiere, da de antar at eiernes følelser til eiendommene er så sterke, at dette vil forhindre ubebodde eiendommer. Denne vurderingen legges det stor vekt på ved begrunnelse av oppheving av boplikten i høringsnotatet. Dette er en noe spesiell begrunnelse for å

avvikle en plikt. Ser en dette endringsforslaget i sammenheng med foreslått ny forskrift om produksjonstilskudd, så vil opphevingen av boplikt få dramatiske følger for eierstrukturen på landbrukseiendommer i framtida. Det har historisk vært en grunntanke i landbrukspolitikken å sikre den selvstendige og selveiende bonden. En har konkrete undersøkelser som viser at sameier skjøtter sine eiendommer dårligere enn eneeier og det er derfor grunn til å tro at eierformen har betydning for hvordan landbrukseiendommen og ressursene forvaltes. Dette er i samsvar med resultatene fra det nasjonale prosjektet «Aktive bønder – framtidige leilendinger?» til Norsk landbruksrådgivning Namdalen, hvor 9 av 10 utleierye av landbruksjord ikke ønsker å selge jorda si. Begrunnelsene for å ikke selge er alt fra beredskapsgrunner, det kan være nyttig å eie jord, slektsforhold og at eiendommen har vært i slekta i så mange generasjoner til prisspørsmål.

Forslagene som er lagt fram legger vegen åpen for en omorganisering av norsk landbruksproduksjon i retning bort fra den selvstendige bonden over til et selskapslandbruk, med organisering av produksjonen i eksempelvis aksjeselskap og store enkelteiere. En slik organisering vil imidlertid bidra til at næringsutøvere kan spre risikoen ved store millioninvesteringer i gårdsdrifta.

Det legger også vegen åpen for vertikal integrering i verdikjeden. Dette vil være en krevende situasjon for forbruker og matprodusenter ved at matkjedene kan kontrollerer både produsent-, videreforedlings- og detaljistleddene. Dette gir igjen ringvirkninger i form at man får «opphopning av makt» i matvarekjeden.

Personlig eierskap har gjennom svært lang tid vist seg å være en stabil og rasjonell eierform som bidrar til næringsutvikling og matproduksjon også når forholdene er mer marginale. I tillegg bidrar lokalkunnskap opparbeidet gjennom generasjoner til antatt bedre utnyttelse av arealer og ressurser. De landbrukspolitiske målsetningene ivaretas stort sett når bruker selv eier de ressursene han eller hun forvalter. Det påpekes også av LMD at det finnes en sammenheng mellom bosetting og vedlikehold ved at byggeaktiviteten er størst på landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen. Dette er forhold som taler mot at selskap/sameier eier landbrukseiendom. I tillegg kommer det forhold at eierskap gjennom aksjeselskap vil gjøre det vanskeligere å håndheve andre landbrukspolitisk relaterte virkemidler, som boplikt og priskontroll.

Endringsforslaget åpner også for muligheter for at en eier har mange foretak og landbrukseiendommer. En kan derfor anta en mulig dreining mot mer industrialisering av matproduksjonen ved at matproduksjon som kan foregå løsrevet fra landbrukseiendommer/ -arealer.

Det er i dag mange eiendommer i kommunene som av ulike årsaker, har ulike eier og driver. Å vitalisere eiendommene uten aktiv drift og deres eiere, framstår som en utfordring, men samtidig en betydelig mulighet for økt verdiskaping, sysselsetting, bosetting og et mer aktivt sosialt liv på bygda. For å oppnå en vitalisering, må en skjerpe inn dagens virkemidler heller enn å frislippe dem. I dag har kommunene i all hovedsak forvaltning knyttet til bruken av jord, skog og utmarks-ressurser. Lokal forvaltning av utmarksressurser har sterke argumenter som nærhet, eierskap og kjennskap til ressursene, men det er stor variasjon i hvordan kommuner lykkes med dette arbeidet.

Fri prisdannelse

Priskontroll etter konsesjonsloven har vært ulikt praktisert i regionen de siste årene. I 2013 var 12 av 118 landbrukseiendommer som ble omsatt ved fritt salg, gjenstand for konsesjonsbehandling etter §9 i konsesjonsloven. Statistikken viser imidlertid ikke hvor mange av disse sakene som var gjenstand for priskontroll. De fleste landbrukseiendommer omsettes konsesjonsfritt innen familien (ca. 60%, jf. Meld. St. 9 (2011-2012)). Grunnlaget for priskontrollen er primært hensynet til de som ønsker seg inn i landbruksnæringa. De skal gis samme mulighet til kjøp av landbrukseiendom uten krav til urimelig høy kapitalinnsats. En opphevelse av priskontrollen vil medføre ulemper for ungdom som går med et ønske om å overta og drive en landbrukseiendom. Landbruket sliter med lav lønnsomhet, og et høyere prisnivå på landbrukseiendom vil neppe bidra til økt rekruttering og bedre kapitalinngang. Samtidig vil den som selger seg ut av eiendommen og næringa i dag, sjelden sitte igjen med verdier som står i forhold til det som tidligere er lagt inn i eiendommen i form av investert kapital og arbeid. Dette er et dilemma uavhengig av priskontrollsystemet. Dette handler mer om generelle økonomien i landbruket.

Selv om det i Trøndelag ikke er mange områder med stor befolkningstetthet, vil en kunne anta at prisen på landbrukseiendom i disse områdene vil kunne løftes over et nivå som er næringsmessig forsvarlig om konsesjonsloven forsvinner. Det er også grunn til å forvente at avvikling av priskontrollen vil bidra til å øke leiejordsandelen snarere enn å redusere den og at eiere ofte har mindre interesse i kostnadskrevenende jordforbedringstiltak på utleide arealer.

Selv om priskontrollen sjelden slår inn, så er det grunn til å tro at priskontrollen har en prisdempende effekt på også søkere som faller utenfor konsesjonskravene, slik også LMD påpeker. Dette kan på annen side også være positivt for landbruksnæringa. Selve grensene for priskontroll kan imidlertid vurderes om de er hensiktsmessige på dagens nivå.

Konklusjon

Summen av alle endringsforslagene fra LMD kan føre til store endringer i bosettings- og næringsmessige strukturen i fylket. Det er i dag relativt spredt bosetting noe som også har vært og er ønskelig med hensyn til den naturbaserte næringsutviklingen som finnes mye av i Nord-Trøndelag. Til tross for at det bor i underkant av 3 % av Norges innbyggere i Nord-Trøndelag, så produseres vel 11 % av maten her i dag. Fylkestinget har vedtatt en enstemmig regional landbruksmelding hvor et av hovedmålene er å øke matproduksjonen med 1,5 % i året. Friere omsetning av landbrukseiendommer vil imidlertid kunne medføre på sikt økt nedbygging av landbruksarealer i sentrale strøk og mer leiejord i perifere deler av fylket som gir dårligere utnyttelse av jordarealene. LMD legger opp til at det i framtiden skal være fritt fram for selskapsformer, pensjonsfond og andre aktører med rene kommersielle interesser å sikre seg kontroll over de norske landbruksarealene. Foreslåtte endringer vil utvilsomt styrke grunneierens rett til fritt å disponere over egen eiendom og det legges nå i praksis opp til at en person eller et selskap skal kunne eie mange landbrukseiendommer og i ytterste konsekvens ei hel bygd.

Ved å fjerne boplikten anses det som sannsynlig at flere ønsker å eie landbrukseiendommer uten å bo der og heller leie ut jordressursene. Dette skaper

mindre lokal tilstedeværelse og vil være uheldig med hensyn til fortsatt bosetting og sysselsetting i spesielt bosettingsutsatte områder. Den muligheten lokalsamfunn har for å bidra til å øve innflytelse over utviklingen i eget nærmiljø og lokalsamfunn, er minst like aktuelt nå som tidligere. Fellesskapsbasert politisk system der muligheten skal være det samme uavhengig av kapitaltilgang, står sterkt i landbruket. Det er heller behov for en tydeligere håndheving av eksisterende boplikt og sette kommunene i stand til å håndheve regelverket enn å oppheve dagens boplikt. Konesesjonsloven derimot kan vurderes å speilvendes mht hva som er konesesjonspliktig og dermed kan en utelate alle unntak slik loven er formulert i dag.

Fordelene med at det offentlige har et samfunnsansvar for våre naturressurser samtidig som en har et lokalt eierskap til landbrukseiendommene, vil oppveie de ulemper enkelte opplever med dagens boplikt og konesesjonslov.

RETT UTSKRIFT
DATO 17.desember.2014