



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Landbruks- og matdepartementet
Pb 8007 Dep
0032 OSLO

Vår ref:
14/02776-4

Deres ref:

Dato:
12.01.2015

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN - HØRINGSUTTALELSE FRA NITTEDAL KOMMUNE

Vi viser til høringsbrev datert 15.10.14.

Hovedutvalg for miljø- og samfunnsutvikling vedtok i møte 05.01.15 å gjøre følgende vedtak:

Vedtak

Nittedal kommune fraråder forslaget om at konsesjonsloven oppheves med følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år styrket.
2. Høringsforslaget tar for lite hensyn til økonomisk forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensial for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.
4. Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.
5. Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.
6. Staten bør utrede hvordan den norske bonden i større grad kan bli mer selveiende.

Vedlagt følger protokoll fra møtet 05.01.15 samt rådmannens innstilling og saksfremlegg.

Med vennlig hilsen

Ekspedert uten underskrift
Vedlegg: 2

Stab, miljø og samfunnsutvikling
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf :
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Arkivsak-dok. 14/02776
Arkivkode
Saksbehandler Guro Haug

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling	05.01.2015	3/15

SAKSPROTOKOLL

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - høringsuttalelse fra Nittedal kommune

Hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling har behandlet saken i møte 05.01.2015 sak 3/15

Møtebehandling

Representanten Jorunn Helene Rønningen (FrP) fremmet følgende forslag:
Nittedal kommune støtter høringen om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Representanten Ann Kristin Bakke (H) fremmet følgende forslag:

- 1) Høyre støtter regjeringens forslag, men ser et behov for ivaretagelse for/av arvingene. Landbrukstakst.

Representanten Øyvind Nerheim (KrF) fremmet følgende endringsforslag:
Ordet «tilstrekkelig» i punkt 1 strykes.

Votering

Forslaget fra Jorunn Helene Rønningen (FrP) ble forkastet med 9 mot 1 stemme (FrP). Forslaget fra Ann Kristin Bakke (H) ble forkastet med 8 mot 2 stemmer (H). Rådmannens innstilling med endringsforslag fra Øyvind Nerheim (KrF) ble vedtatt med 7 mot 3 stemmer (2 H og 1 FrP).

Vedtak

Nittedal kommune fraråder forslaget om at konsesjonsloven oppheves med følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år styrket.
2. Høringsforslaget tar for lite hensyn til økonomisk forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensial for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.

4. Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.
5. Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.
6. Staten bør utrede hvordan den norske bonden i større grad kan bli mer selveiende

SAKSDOKUMENT

Arkivsaknr.: 14/02776-2
Arkivkode: 0, V00
Saksbehandler Guro Haug

Saksgang
Hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling
Formannskapet

Møtedato

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN - HØRINGSUTTALELSE FRA NITTEDAL KOMMUNE

SAMMENDRAG:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår å oppheve konsesjonsloven. Departementet mener endringen vil føre til bedre omsetning av eiendom og at bosettingshensynet ikke skal ivaretas gjennom lovverk (konsesjonsloven, odelsloven). 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. LMD mener forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Rådmannen fraråder at konsesjonsloven oppheves.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Nittedal kommune fraråder forslaget om at konsesjonsloven oppheves med følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år tilstrekkelig styrket.
2. Høringsforslaget tar for lite hensyn til økonomisk forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensial for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.
4. Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.

5. Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.
6. Staten bør utrede hvordan den norske bonden i større grad kan bli mer selveiende.

RÅDMANNEN I NITTEDAL

Anne-Birgitte Sveri

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:

1. Høringsbrev 15.10.14 og høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2014/Horing--Forslag-om-a-oppheve-konsesjonsloven-og-boplikten/Horingsbrev.html?id=771816>
2. Høringsuttalelse fra Nittedal kommune – forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven, datert 21.01.2014.
3. Høringsuttalelse fra Statens landbruksforvaltning – forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven, 31.01.2014
http://www.regjeringen.no/pages/38555684/139_SLF.pdf

Andre dokumenter (ikke vedlagt):
Ingen.

SAKSFRAMSTILLING:**Bakgrunn for saken**

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår å oppheve konsesjonsloven. Kommunen avga høringsuttalelse om opphevelse av priskontroll ved salg av landbrukseiendom i brev av 21.01.14, vedlegg 2.

Høringsfrist er 15. januar 2015.

Saksopplysninger*Aktualitet av loven i dag*

Konsesjonslovgivningen har gått gjennom ulike faser fra 1920. I 1974 ble fire lover samlet i en lov sammen med Statens forkjøpsrett (jordloven 1955). Tidligere lover bygde på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke å fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte.

Loven av 2003 som vi har i dag, har i hovedsak konsentrert seg om større landbrukseiendommer og har tydeliggjort hvor boplikt er absolutt nødvendig (odlingsjord, helårsbolig). Om eier kan eller ikke vil oppfylle boplikt, må det søkes om konsesjon.

Dagens lov har følgende formål:

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.

Loven er ikke en landbruksspesifikk lov, men den har mest å si for kjøp av landbrukseiendom. Ikke bare gjelder loven for kjøp av fast eiendom, men også kjøp av rettigheter.

Loven må kunne drøftes ut fra hvilket samfunnsformål den har i dag, hvem den virker for (bynært landbruk gjennom priskontroll og landbruksfag), kommunal arealpolitikk, distriktpolitikk (boplikt) og administrasjon av lovverket.

Bakgrunn og innhold i høringsforslaget

For nærmere informasjon om bakgrunn og innhold i forslaget se vedlegg 1.

Forhold til eksisterende plandokument

Se rådmannens vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Opphevelse av konsesjonsloven vil kunne medføre økt ressursbruk ved at kommunen vil påføres merarbeid.

Miljøkonsekvenser

Konsesjonsbehandlingens opplysningsrolle om naturvern ovenfor kjøper faller bort.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Ikke relevant.

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)

Ikke relevant.

Konsekvenser for folkehelse

Endring av kulturlandskapsbildet vil kunne medføre reduserte opplevelsesmuligheter for befolkningen.

Konsekvenser for forebygging av kriminalitet

Ikke relevant.

Vurdering av konsekvenser for barn og unges interesser

Ikke relevant.

Rådmannens vurdering

Muligheten for å legge til rette for moderne og produktivt landbruk

Loven er et redskap for samfunnspolitikk om produksjonsarealer og framtida for landbruket, f.eks. muligheten for å oppnå større arealgrunnlag for landbruksproduksjon hos den enkelte bonde. Et større arealgrunnlag kan føre til billigere drift på gårdene og sikre inntektsgrunnlag. Til en viss grad kan arealøkning utløse mer **produktiv** virksomhet på landets knappe arealressurser.

Spørsmålet kan være om konsesjonsloven i dag er streng nok. Etter at forkjøpsretten ble oppheva, er det kun opp til markedet å skape større bruk. Selv om konsesjonsloven i dag legger vekt på driftsmessig god løsning, er det i realiteten ikke et redskap til å gjennomføre dette. Utviklingen av landbruket inn i leiejordsmarkedet har forsterket seg. Forkjøpsrett er ikke et alternativ med de sosiale kostnadene det medfører små bygdesamfunn. Imidlertid er det behov for et samfunnsmessig redskap for å gjøre den norske bonden selveiende.

Eiendomsinvestering og kommuneplan

Det er en nær sammenheng mellom planlovverket og konsesjonsloven. Endringen av konsesjonsloven de siste ti-åra har gjort loven til en LNF(R)-lov, kun gjeldende for kommuneplanens landbruks-, natur og friluftsområde. En konsesjonssøknad inneholder intensjoner som skal samsvare med planen for området i kommuneplanen. I dag opplever kommunen at det er få eller ingen kjøpere som søker om annet formål enn landbruk ved kjøp. Ettersom kommuneplanen kommer opp til vurdering så ofte som hvert fjerde år, har investeringer i eiendom **liten risiko** på lang sikt i byer og bynære kommuner hvor befolkningsøkningen er stor.

Den største effekten for høringsforslaget vil være for omsetning av landbrukseiendom i **bynære** strøk, for de som ønsker å påvirke kommuneplanen til annen arealbruk enn landbruk. Prisen vil øke betydelig om priskontrollen uteblir.

Sameie og gårdstun

Et opphør av lovverk på området kan også kunne føre til at gårdstunene blir fradelt for å tilfredsstille eier som ønsker bo der, og at jorda blir forsøkt utleid inntil realisering av utbyggingen skjer. Dette kan få følger for kulturlandskapsbildet vi kjenner i dag. Erfaringen der utbyggingsinteresser likevel har fått konsesjon, er at gårdene ikke har vært tilstrekkelig drevne og at landbruksmyndighetene har hatt en lang kamp med å skape **drift** på arealene igjen. Noen eiendomskjøpere spekulerer i at arealene lettere kan få utbyggingstillatelse i kommunen når arealene ser gjengrodde ut.

«Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet»

Loven skal også drøfte hensyn til miljø slik at uuttalte interesser som naturvern skal kunne gis en betydning for forvaltninga av eiendommen. I praksis betyr det at kunnskapen om f eks MiSregistreringer blir brakt på banen i saken og kan føre til at en tar hensyn til forholdet i videre landbruksdrift.

Vår erfaring er at konsesjonsbehandlingen i dag ivaretar en **opplysningsrolle** for naturvernet overfor kjøper. Dette betyr at særlige forhold i bruken av området blir avklart slik at de ikke strider mot forvaltning av området som ville skade disse interessene.

Eierinteressene i pris

Kommunen har i løpet av de 10 siste år sett en stor økning av prisen. I tillegg til landbruksverdien gis et tillegg kalt **boverdi**. Det har vært en endring som har gitt boverdien i bynære strøk en økning fra 0 kr til nå 1,5 million kr. I dag er minsteverdien på prisvurderingen av landbrukseiendom på 2,5 mill kr. En urettferdighet som tidligere rammet eier og selger, er etter kommunens skjønn rettet opp; selger kan med rimelighet flytte inn i en leilighet i tettstedet for salget av landbrukseiendom.

Kjøpers konsesjonsrisiko oppstår i tilfelle der kjøper ikke får konsesjon pga pris, og kjøpsavtalen avklarer at det er opp til kjøper å få sitt konsesjonsforhold i orden. Dette har i eksisterende lov ført til at megler og selger oppnår en **markedspris**, uten at saken har fått en aksept i det offentlige. Det har for mange kjøpere ikke vært en risiko, fordi påfølgende salg skjer internt i familien slik at kjøpesummen i neste

omgang er på konsesjonsverdi. Det bør utredes hvorvidt loven bedre kan ivareta prosessen om videresalg.

Matkornproduksjonen vil reduseres

Reglene om priskontroll kom inn ved arbeidet med konsesjonsloven av 1974. Landbrukskomiteen mente loven burde brukes som et middel for å oppnå et **rimelig** prisnivå på faste eiendommer.

Målsettingen for regjeringen om at investeringslysten skal bedres med lovendringen er ment som et bidrag til distriktenes landbruk. I **bynære** områder er derimot ikke målet om rasjonelt landbruk med økt størrelse på gårdene mulig med fri markedsdannelse fordi verdien på jord blir for høy i forhold til hva økonomien i jordbruket kan forsvare.

Det er viktig at forventningene til arealene rundt byområdene avspeiler landbruk som formål slik kommuneplanen tilsier. Landets 3 % dyrkede areal skal sikre størst mulig beredskap for matforsyningen her til lands (i 2012 på 43 % selvforsyningsgrad). Vedtatt landbruksmelding i Stortinget er at produksjonen skal øke i takt med befolkningsøkning, 1 % årlig til 2030. Rundt de store byene ligger imidlertid den beste jorda. Eiendomsinvestorer vil neppe investere i jordbruk med kalking og drenering som på sikt skal bedre avlingspotensialet for arealene. Matkornproduksjonen vil måtte avta.

Medarvinger og eiendomspriser

Erfaring i dag er at arvinger til gårdsbruk sikrer sine økonomiske rettigheter på en god måte om verdien er lav, altså landbruksverdi, slik at søsken kan overta gården og fortsette å drive den med investeringer i maskiner og utstyr. Det er mulig å sørge for at søsken som ikke har odelsrett, får del i en evt økonomisk merverdi om deler av gården selges innen en rimelig tid, for eksempel på 10 år, etter gårdsoverdragelsen. Takseringsverdien i en gårdsoverdragelse hvor utbyggingsverdien er sentral, kan føre til **handlingslammelse** slik at ingen kan ta over gården som landbruk. Det er liten grunn til å tro at kommuneplanen og kommunen kan påvirke dette.

I sin høringsuttalelse fra Statens landbruksforvaltning (SLF i dag Landbruksdirektoratet) om opphevelse av priskontrollen (31.01.14) drøfter de den innvirkning konsesjonslovens priskontroll har på omsetningsverdien på eiendommer med **odel**. SLF mener at om markedsprisen blir høy, og en ønsker inngå en avtale mellom slekt, er det sannsynlig at en i større grad enn før vil ta i betraktning hvilken pris man kan få for eiendommen ved senere salg. Ved tvist kan retten nytte § 49 i Odelsloven og bruksbestemt salgsverdi.

Kravet om landbruksfaglig bakgrunn

Et viktig element i konsesjonsloven er kravet om landbruksfaglig bakgrunn eller «skikkethet til å drive eiendommen» hos kjøper. Dette kravet har vært en vid tolkning. Men for de fleste kjøpere som landbrukskontoret har vært i kontakt med, så er de aller fleste klare på at de mangler **landbruksfaglig** bakgrunn og at de er villige til å skaffe seg denne kompetansen. Kjøpere har akseptert praksisplassering, å ta kurs eller moduler av kurs ved landbruksskole eller ta en hel agronomutdannelse. Dette har skapt et bedre grunnlag til å forstå landbruk, bevaring av jordsmonn og at det har gitt ideer til utvikling av egen gård til landbruksnæring.

Bosetting

Bosettingsmønsteret her til lands blir påvirket av konsesjonsloven. Men det kan drøftes om hva dette alene betyr for distriktspolitikken. I bynære strøk er det ofte av liten betydning at boplikten er til stede i loven. Men vi har sett tilfeller der boplikten har ført til nyinvestering på tunet. Vi tror at boplikt for det enkelte medlem av sameier har ført til at den som eierform har blitt sjelden brukt fram til nå.

Kommunen påføres merarbeid

Gjennom jordloven skal kommunen påse at arealer blir holdt i drift. Det er grunn til å frykte at om det kommer andre eierinteresser enn landbruk, vil dette skape stort merarbeid i kontroll av bruken av jorda. Dette har man erfaring med i dag i kommuner med stor tettstedsutvikling.

Dersom kravet om konsesjon opphører, må effektive offentlige maktmidler være klare for å sikre at det produseres mat inntil de tettest befolkede deler av landet.

Kommunens arbeid med «Egenerklæring om konsesjonsfrihet» blir borte om loven oppheves.

Rådmannen fraråder på bakgrunn av dette at konsesjonsloven oppheves.