



Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

## **Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - Høring**

Regjeringen tar som utgangspunkt at konsesjonsloven er hovedhindringen for et velfungerende marked for landbrukseiendommer her i landet, og hevder derfor at en opphevelse av konsesjonsloven styrker den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Regjeringen sier følgende om behovet for lovendringen:

*«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. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.»*

Som håndhever av konsesjonslovens bestemmelser og med bakgrunn i den kontakt kommunen har med grunneiere og eiendomsmarkedet er det godt belegg for å gi følgende kommentar til regjeringens påstander:

### **I Eidsvoll kommune har vi aldri opplevd at konsesjonsloven har begrenset noens vilje til å legge landbrukseiendom ut for salg på det åpne markedet.**

Den største og viktigste hindringen for økt utbud av landbrukseiendommer på det åpne markedet er grunneiers følelsesmessige binding til eiendom som har vært i slekta i mange generasjoner. Det å være den som selger eiendommen ut av slekta er et stort steg å ta for de fleste. Dette er ikke en antakelse, men et faktum stadig dokumentert gjennom kommunens jevnlige kontakt med grunneierne. For øvrig ser vi en tendens til at viktigheten av denne bindingen er i ferd med å avta noe, og at noen flere eiendommer dermed legges ut for salg på det åpne marked.

Et mindre, men likevel viktig, omsetningshinder er gevinstbeskatningen. Grunneiere som er i «tenkeboksen» hva gjelder salg på det åpne markedet anspeies ikke akkurat til salg av dagens skatteregler.

### **Det er slett ikke gitt at en opphevelse av konsesjonsloven er gunstig for rekrutteringen til landbruksnæringa.**

En oppheving av loven fører til at de sperrene som vurderingspunktene i lovens § 9 i dag setter mot et fullstendig fritt oppkjøp av landbrukseiendom blir borte. Dette kan føre til at de største og mest rasjonelle, og/eller de best beliggende og bygningsmessig mest staslige bruka i større grad enn nå vil bli attraktive for kjøpere som ikke er interessert i landbruksdrift, men som kun er ute etter et pent bosted eller en attraktiv fritidseiendom, eller for den saks skyld areal som kan ha utbyggingspotensial på lang sikt. Dette vil drive opp prisnivået på slike eiendommer, ikke bare på det åpne markedet, men også ved familieoverdragelser. Det er nemlig en kjensgjerning at markedsprisnivået påvirker prisnivået ved familieoverdragelser. Terskelen for landbruksinteressert ungdom til å slippe til på eiendommer som har ressurser nok til å kunne bli drivverdige enheter, blir dermed høyere.

### **Det er ikke konsesjonsloven som gjør det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord.**

Den største hindringen er også her selgers følelsesmessige binding til eiendommen. Den før nevnte gevinstbeskatningen gjør også sitt. I tillegg ligger det en viktig hindring i den nye matrikkelloven som pålegger målekrav ved fradeling og frasalg av eiendomsteiger mindre enn 100 daa. Dette er spesielt til hinder for frasalg av små og urasjonelle jord- og skogteiger som tilleggsareal. Målekravet påfører partene så store utgifter at gevinsten blir for liten for selger, eller kjøpesummen for stor for kjøper.

De hindringene konsesjonsloven måtte sette for fri omsetning av tilleggsjord måtte i tilfelle være at loven setter krav om driftsmessig gode løsninger samt ivaretagelse av hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Dette ser en imidlertid på som nødvendige redskaper for å oppnå en mer rasjonell og tjenlig eiendomsstruktur en dagens, som jo har oppstått gjennom mange generasjoners «lovløshet» ved omsetning av eiendom. Med bortfall av konsesjonsloven mister en all mulighet til å styre eiendomshandelen mot mer rasjonelle enheter, en styring det mange steder er et skrikende behov for. I dag fører lovens blotte nærvær til at tilleggsjordselgers oppfatning av potensiell kjøperkrets i mange tilfeller begrenses til nære naboer. Dette er ekstremt viktig for på sikt å oppnå en mer rasjonell bruksstruktur. Priskontrollen er samtidig et verktøy for å sikre at naboer skal kunne sikre seg tilleggsarealene til en pris som en optimal drift kan forrente. Tilfeldige oppkjøp motivert av ønsker om oppsamling av eiendom uten hensyn til pris er sjelden egnet til å bedre bruksstrukturen. Vi har i vår kommune hindret slike oppkjøp ved hjelp av dagens lovverk, og samtidig oppnådd gode rasjonaliseringseffekter og god styrking av nærliggende driftsenheter.

Ved bortfall av konsesjonslov og boplikt risikerer en dessuten at utbudet av tilleggsareal reduseres da det ikke lenger vil være noen grunn til å kvitte seg med konsesjonsplikten og/eller boplikten ved hjelp av et frasalg. Vi ser nemlig en del frasalg av landbruksarealer som er begrunnet i ønsket om fri prisdannelse ved salg av tun med hus, eller ønske om befrielse fra boplikt.

Regjeringen hevder for øvrig at behovet for loven ikke lenger er til stede da kommunene i de aller fleste tilfeller gir konsesjon. Riktignok innrømmes det at loven har en preventiv virkning, og det er nettopp det som er poenget. Markedet innretter seg rasjonelt for å møte minst mulig hindringer i loven, hvilket i stor grad medfører at lovens formålsparagraf oppfylles uten inngripen fra kommunen.

**Det er mange forhold i dagens norske landbruk som demper investeringslysten. Konesjonsloven er *ikke* et av dem.**

Bortfall av priskontroll vil føre til en generell økning i prisenivået på landbrukseiendom i tettstedsnære områder hvor de beste landbrukseiendommene ofte ligger. Dette reduserer ferske gårdbrukeres økonomiske mulighet for til å investere, da den samlede kapitalen som blir bundet i eiendommen ikke lenger vil stå i forhold til avkastningen eiendommen kan gi. En rasjonell eier vil ikke investere mer enn han kan regne med å få en rimelig avkastning av. Av erfaring kan vi med sikkerhet si at ingen gårdbrukere i Eidsvoll har uttrykt investeringsvegring som følge av risiko for ikke å få nok igjen for eiendommen ved salg! Dessuten er reglene for priskontrollen slik at denne risikoen ikke vil være reell i de tilfeller der selger har handlet rasjonelt og investert fornuftig i forhold til det aktuelle driftsomfanget. At det i bygningsmasse skal trekkes for slit, elde og uhensiktsmessighet ved takst og seinere priskontroll er så sin sak. Ingen kan regne med å få betalt for investeringsobjekter som er utdaterte eller som er feildimensjonert i forhold til mulig avkastning.

**Bortfall av konesjonsloven vil øke utbyggingspresset på sentrumsnær dyrka og dyrkbar mark.**

Frislipp av muligheten for oppkjøp av landbrukseiendommer vil føre til at eiendommer i nærheten av sentra vil kunne bli oppkjøpt av aktører med utbyggingsinteresse til en pris langt over landbrukstakst. Dette øker utbyggingspresset på de gode jord- og skogarealene nær sentrum. All erfaring viser nemlig at grunneierpress øker muligheten for utbygging til tross for de hindringene som ligger i PBL og Jordloven. Opsjonsavtalene på oppkjøp av dyrkamark som den siste tiden er blitt kjent på Jæren, viser med all tydelighet hvor stort presset på dyrka marka er i tettstedsnære områder. Konesjonsloven inkl. priskontrollen bidrar til å holde dette presset i sjakk.

Med hilsen



Tonje Valborg Bekkadal Eik  
Virksomhetsleder



Dag Erland Opsahl  
rådgiver jordbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent.