



Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Pb 8007 Dep
0030 Oslo

Att. Britt Lauritzen

DERES REF:

14/1567

VÅR REF:

2014/10354

SAKSBEHANDLER:

Knut Samseth, 66 93 20 32

DATO:

15.01.2015

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslov og boplikt

Det vises til departementets høringsbrev 10. oktober 2014. Skedsmo formannskap behandlet saken 14. januar då (sak PS 15/2), og vedtok følgende høringsuttalelse til høringsforslaget:

«Kommunen er i mot forslaget om at konsesjonsloven oppheves. Dette har følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år tilstrekkelig styrket.
2. Høringsforslaget tar for lite hensyn til økonomiske forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil etter å alt å dømme heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensiale for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil bli svært vanskelig å nå 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 investeringsevnen 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 og kan møte samfunnets behov for effektivt landbruk.»

Vedtaket ble gjort med 7 (A, V, SV, KrF) mot 5 stemmer (H, Frp)

Med hilsen

Knut Samseth
landbrukssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

- 1 Høringsforslag om å oppheve konsesjonsloven (saksframlegg)
- 2 Protokoll - Forslag om å oppheve konsesjonslov og boplikt

Behandling i Formannskapet - 14.01.2015:

Glenn Simon Nerdal (FrP) fremmet følgende omforente forslag på vegne av H og FrP:

Skedsmo kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om at konsesjonsloven oppheves.

Forslaget ble ved votering satt opp mot innstilling fra hovedutvalg for kultur, miljø og landbruk.

Forslaget fikk 5 stemmer (FrP, H) og falt.

Vedtak i Formannskapet - 14.01.2015:

Forslag til høringsuttalelse, jf saksutredningens pkt 4, vedtas som Skedsmo kommunes høringsuttalelse.

Vedtatt med 7 (A, V, SV, KrF) mot 5 stemmer (FrP, H).

SAKSFRAMLEGG

SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2014/10354	92250/2014	Knut Samseth

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven

Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for kultur, miljø og landbruk	07.01.2015
	Formannskapet	14.01.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til høringsuttalelse, jf saksutredningens pkt 4, vedtas som Skedsmo kommunes høringsuttalelse.

1. Dokumenter til saken

1. Høringsbrev 15.10.15 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 Skedsmo kommune – forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven, 15.01.2014 i formannskapet sak PS 14/8
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsuttalelser.html?id=747350>
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

2. Bakgrunn

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. LMD mener forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Høringsfrist er 15. januar 2015.

Skedsmo kommune har behandlet 12 konsesjonssaker de siste fem år, seks avslag og seks godkjenninger. I sju av sakene har priskontrollen vært tema, hvor for høy pris har gitt tre avslag på konsesjon. Avslag på grunn av sameie har skjedd i to saker. Totalt har tre av avslagene vært påklaget. Spørsmålet om søkers landbrukskompetanse (skikkethet) har vært tema i fem saker og i tre søknader ble de vurdert som ikke å ha tilstrekkelig kompetanse. Den ene av disse tre har skaffet seg kompetanse som et vilkår i konsesjonen. Skog, natur og miljø (av formålsparagrafen i loven) har vært tema innen seks av sakene. Boplikt har vært vurdert i fire saker hvorav to som vilkår for konsesjon. Det har kun vært to søknader om fritak for boplikt i etterkant av eiendomsoverdragelsen.

3. Vurdering

Tidligere konsesjonslover bygde på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og 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 boplikten, 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 er et redskap for samfunnspolitikk om produksjonsarealer og framtida for landbruket, for eksempel 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 opphevet, 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 for små bygdesamfunn. Imidlertid er det behov for et samfunnsmessig redskap for å gjøre den norske bonden selveiende.

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, er det et spørsmål om **risikoen** i eiendomsinvesteringer for andre formål, er reelt stor i byer og bynære kommuner hvor befolkningsøkningen er sterk.

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 oppheves.

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.

Loven skal også verne miljø slik at uuttalte interesser som naturvern skal kunne gis en betydning for forvaltninga av eiendommen. I praksis betyr det at kunnskapen om for eksempel MiSregistreringer (Miljøregistrering i Skog) 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.

Kommunen har i løpet av de 10 siste år sett en stor økning av prisen på landbruksjord. 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 en landbrukseiendom.

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 % dyrkbare 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.

Erfaringen 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.

Et viktig element i konsesjonsloven er kravet om landbruksfaglig bakgrunn eller «skikket 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.

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.

4. Forslag til høringsuttalelse

Kommunen er i mot forslaget om at konsesjonsloven oppheves. Dette har følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år tilstrekkelig styrket.
2. Høringsforslaget tar for lite hensyn til økonomiske forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil etter å alt å dømme heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensiale for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil bli svært vanskelig å nå 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 investeringsevnen 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 og kan møte samfunnets behov for effektivt landbruk.

Skedsmo kommune den
for rådmannen

Kommunaldirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent