



Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2011/21043-14-195624/2014-KALT

Klassering

L33

Dato

05.12.2014

Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til forslag om å oppheve konsesjonsloven og deler av odelsloven som omhandler boplikt

Fredrikstad kommune er enig i at håndheving av konsesjonsloven griper inn i den private eiendomsretten, men mener at fjerning av loven i hovedsak vil styrke eiendomsrettighetene til den som vil selge seg ut av landbruket. Fredrikstad kommune mener det er viktigere å fokusere på de som ønsker å gå inn i landbruksnæringen og som er opptatt av framtidig drift og matproduksjon. Ved å oppheve loven vil alle vurderinger knyttet til konsesjonsbehandling, og alle virkemidler tilknyttet vilkårssetting i forbindelse med overdragelse av landbrukseiendom, falle bort. Opprettholdelse av konsesjonsloven er derfor viktig for å ivareta hensynet til landbruksinteressene.

Fredrikstad kommune er enig i at landbruket trenger økt kapitaltilgang og rekruttering, men tror at en ved å oppheve konsesjonsloven heller vil øke kapitaltilgangen for de som selger seg ut av næringen, mens inngangsbilletten vil øke (uavhengig av eiendommens inntjeningspotensial) for de som ønsker å kjøpe seg inn i næringen.

Fredrikstad kommune er også enig i at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og således kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg på et åpent marked. Det er imidlertid usikkert om en fjerning av konsesjonsloven vil medføre en økt omsetning av landbrukseiendommer på lengre sikt. Den økonomiske gevinsten vil i hovedsak ligge i første omsetningsledd og kommer i hovedsak kun disse eierne til gode når de selger seg ut av landbruksnæringen.

Departementet mener at fri omsetning av landbrukseiendommer vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk eller som ønsker å kjøpe tilleggsareal. Fredrikstad kommune er ikke enig i dette. Priskontrollen er en viktig mekanisme i konsesjonsloven. Næringen sliter med å få nok unge til å ta over gårdsbruk, og høyere inngangssum vil ikke gjøre dette enklere. Det blir vanskeligere å skaffe kapital nok for å komme inn i landbruket, og det blir vanskeligere å få overskudd på driften de første årene. Økte priser på landbrukseiendommer vil også kunne medføre at det blir vanskeligere å gjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet på gården på grunn av økte kapitalkostnader.

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 40 Bankkonto:

Høyere priser på jordbruksarealer vil også kunne føre til at enkelte bønder ikke har økonomisk mulighet til å kjøpe tilleggsjord, og de må derfor fortsette å leie jord. Dette er i strid med intensjonen i høringsforslaget.

I bynære strøk og i ettertrakta områder for bosetting eller fritidsbebyggelse kan prisøkningen bli ekstra stor. Ved å oppheve konsesjonsloven vil kapitalsterke interesser som i utgangspunktet ikke er opptatt av drift og matproduksjon, men som ønsker å erverve eiendom av andre årsaker, lettere kunne kjøpe opp gårdsbruk. Dette vil kunne føre til passivt forhold til landbruket og økt bortleie av jorda, og mindre fast bosetting.

Der framtidige eiere blir mer interessert i å bygge ut eiendommer til næring og industri, vil dette sannsynligvis skje i enda større grad enn i dag. At arealene går over fra å drives av leier i stedet for eier vil mange ganger føre til at marginale arealer blir dårligere drevet og går raskere ut av drift.

I dagens situasjon med mye uro og usikkerhet knyttet til økonomi, er det mange som ser på investering i fast eiendom som et godt alternativ. I enkelte land i Europa blir landbrukseiendommer i økende grad benyttet til kapital-plassering. Dette har til nå ikke vært et problem i Norge. Hvis konsesjonsloven oppheves, vil det være sannsynlig at også her vil landbrukseiendommer bli kjøpt opp som investeringsobjekt, og en større del av jorda vil bli eid av andre enn de som driver den.

Fredrikstad kommune vurderer at reglene om boplikt kan ha en prisdempende effekt i områder der det er mer attraktivt å benytte eiendommer som fritidseiendom enn bosted. Tall fra SSB viser at byggeaktiviteten er størst på landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen. Dette tilsier at boplikten ikke virker dempende på investeringslysten. Dersom boplikten fjernes, vil dette kunne medføre at bygningsmassen forfaller på eiendommer uten fast bosetting, noe som også virker negativt på kulturlandskapet.

Dersom personlig boplikt på landbrukseiendommer fjernes, vil eiendommen kunne overtas av personer som ønsker å leie ut boligen. Fredrikstad kommune mener at dette vil kunne føre til at flere eiere får et passivt forhold til eiendommen de eier. Boplikten er derfor viktig da den bidrar til mer lokalt eierskap til landbrukseiendommer, samt at den hindrer at landbrukseiendommer blir brukt som fritidseiendommer.

Dersom lokal forskrift for deler av Onsøy om upersonlig boplikt i bolighus fjernes, vil dette kunne føre til økte boligpriser, nedgang i fast bosetting og færre kommunale tilbud i disse områdene, noe som vil få konsekvenser for lokalmiljøet. For å opprettholde fast bosetting og hindre at disse områdene skal bli «avfolket» i perioder av året, kan det være nødvendig med å opprettholde boplikt. Praksis tyder på at denne type boplikt har virket etter hensikten i Fredrikstad kommune da boligene i nullgrenseområdet her blir bebodd på helårsbasis. Fredrikstad kommunen er enig i at upersonlig boplikt i hele eiertiden kan virke innskrenkende på eiers råderett over eiendommen, og gjør at eier oppnår lavere pris ved omsetning. Imidlertid må hensynet til bosettingen veie tyngst i disse områdene. En fjerning av boplikt i områder med upersonlig boplikt i bolighus, vil også få økonomiske konsekvenser for kommunen da skatteinntektene vil kunne bli mindre fordi helårsboliger benyttes som fritidseiendommer.

Departementet viser til at praksis viser at det er få som får avslag på konsesjon, og mener dette tyder på at kommunene ikke ser behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven. Fredrikstad kommune er ikke enig i dette. Departementet påpeker selv at en ikke kan se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes, og at reglene legger premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer. Bortfall av virkemidlene i loven vil derfor på sikt nettopp kunne føre til en situasjon som gjør at kommunene hadde trengt virkemidlene (vilkår/avslag) for å oppnå god forvaltning og eierskapsstruktur i landbruket. Dagens

regelverk skaper forutsigbarhet, og de fleste aktørene forholder seg til regelverket. Dette letter kommunens saksbehandlingsarbeid, og medfører at færre saker blir avslått.

Fredrikstad kommune er ikke enig i at de mange unntakene i konsesjonsplikten i seg selv er et argument for å oppheve loven. Det er viktig å opprettholde regelverket for de gjeldende konsesjonspliktige ervervene, og da spesielt for landbrukseiendommer.

Det er viktig at kommunen fortsatt kontrollerer og bekrefter egenerklæringer, og da spesielt i forbindelse med overdragelser av landbrukseiendommer. Kommunen skal blant annet påse at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet. Praxis viser at det oppstår uheldige delinger av landbrukseiendommer dersom ingen kontrollerer dette.

Departementet mener at reglene i plan- og bygningsloven og jordloven i all hovedsak ivaretar de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven, og at andre virkemidler på en bedre måte vil kunne bidra til å styrke jordvernet. Fredrikstad kommune kan si seg enig i at det direkte hensynet til jordvernet står sterkere i jordloven enn i konsesjonsloven, men disse lovene utfyller hverandre og må ses i sammenheng. Dersom en fjerner konsesjonsloven, vil dette også kunne få innvirkning på jordvernet. Departementet sier de skal utarbeide en nasjonal jordvernstrategi. Denne strategien burde imidlertid vært utarbeidet før en foreslår å fjerne kompletterende regelverk, slik at regelverket kunne vurderes i sammenheng. Konsesjonsloven inneholder også virkemidler som omfatter andre hensyn, i tillegg til jordvernet, slik at det blir feil å vektlegge kun jordvernet og at dette ivaretas i annet regelverk, for å begrunne en opphevelse av konsesjonsloven.

Fredrikstad kommune savner for øvrig en bred konsekvensutredning av landbrukets framtidige utvikling dersom konsesjonsloven og boplikten oppheves, da dette vil medføre store endringer i norsk landbruk. Det er også viktig å vurdere konsekvensene for skogbruket dersom loven skulle bli opphevet. Det er satt lite fokus på dette i høringsnotatet. Regjeringen ønsker blant annet økt matproduksjon, men det sies ikke noe om hvordan endringsforslaget vil kunne påvirke den norske matproduksjonen på lengre sikt.

Fredrikstad kommunen ser at det vil fortsatt være behov for at regelverket om konsesjon og boplikt stadig endres for å være tilpasset samfunnet til enhver tid. Men det er likevel behov for virkemidler på området dersom nasjonale og lokale mål om drift, produksjon og bosetting skal kunne oppnås. Med bakgrunn i dette konkluderes med at en oppheving av konsesjonsloven og boplikten vil kunne medføre en rekke påregnelige ulemper for landbruksnæringen, og at det ikke er sannsynliggjort at disse samlet sett vil bli oppveid av de potensielle fordelene ved opphevingen.

Fredrikstad kommune går derfor i mot Departementets forslag om å fjerne konsesjonsloven og deler av odelsloven som omfatter boplikt.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Jon-Ivar Nygård
ordfører



Landbruks- og matdepartementet
Inger Grette
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres referanse	Vår referanse 2011/21043-17-8052/2015-KALT	Klassering L33	Dato 15.01.2015
------------------------	--	--------------------------	---------------------------

Høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten etter odelsloven

Vedlagt følger høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune til forslag om å oppheve konsesjonsloven og deler av odelsloven som omhandler boplikt. Forslaget ble vedtatt av Formannskapet i dag 15.01.15.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Karin Løkken Torp
spesialkonsulent

Vedlegg:

- 1 Fredrikstad kommunes høringsuttalelse til forslag om å oppheve konsesjonsloven og deler av odelsloven som omhandler boplikt

Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 40 Bankkonto: