



Landbruks- og matdepartementet
postmottak@lmd.dep.no

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Det vises til Landbruks- og matdepartementet forslag om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelsene i odelsloven om boplikt. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene. Forslaget innebærer at alle begrensninger på omsetning av eiendom, inkludert priskontrollen, fjernes.

Norges Skogeierforbund vil uttale seg om konsesjonsreglene for jord- og skogbrukseiendommer og bestemmelsene om boplikt.

Oppsummering:

Norges Skogeierforbunds mener konsesjonsloven ikke bør oppheves. Det samme gjelder for reglene om boplikt i Odelsloven.

Skogeierforbundet mener priskontrollen kan oppheves for rene skogeiendommer.

Det kan være fornuftig å gjøre ytterligere endringer i eksisterende lovgivning, men dette må utredes nærmere. Norges Skogeierforbund reagerer på at det foreslås en avvikling av konsesjonsloven og boplikten uten at det er grundig vurdert hvilke konsekvenser dette vil ha for bosetting i distriktene, rekruttering til landbruket, målet om økt norsk matproduksjon og behovet for å øke produksjonen av klimavennlig biomasse i skogen. Slike vurderinger må foretas før større endringer gjøres i regelverket.

Regjeringen begrunner forslaget sitt blant annet med å få til et mer effektivt marked for omsetning av landbrukseiendommer. Skogeierforbundet mener det er riktig å legge til rette for økt omsetning av skogeiendommer, slik at aktive eiere får større mulighet til å drive og utvikle eiendommen. Mange skogeiendommer består av en rekke forskjellige teiger, og eiendomsgrensene er lite hensiktsmessige. Skogeierforbundet foreslår med dette tiltak, hvorav flere kan settes i verk umiddelbart, som kan øke omsetningen av landbrukseiendommer:

- 1. Fjerning av gevinstbeskatning ved salg av landbrukseiendom ut av familien**
- 2. Tidsbegrensning for dødsbo**
- 3. Rundskriv vedrørende praktisering av endringene i jordlovens § 12**
- 4. Forenkling av prosessen rundt mindre eiendomstransaksjoner**

I tillegg vil Skogeierforbundet kommentere et punkt som er varslet i regjeringserklæringen, nemlig oppheving av delingsforbudet i jordloven. Skogeierforbundet mener det vil være svært uheldig om dette blir gjort.

Betraktninger rundt konsesjonsloven:

Den første konsesjonsloven ble innført i 1909. Bakgrunnen var at «trelastbaroner» og aksjeselskaper hadde kjøpt opp mye gårdsskog i siste del av 1800-tallet og først på 1900-tallet. En del kjøp var motivert av spekulasjon og kapitalplassering. Over tid viste dette eierskapet seg uheldig i form av «fjernstyring», ulike former for rovhogst og tidvis dårlig skogskjøtsel.

Målet med konsesjonsloven av 1974 var å oppnå slike eier- og bruksforhold som var mest gagnlig for samfunnet. Areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Gjeldende konsesjonslov fra 2004 viderefører i stor grad dette innholdet, og understreker spesielt behovet for et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Gjeldende konsesjonslov § 1 fremhever følgende fem formål:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behovet for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. Hensynet til bosetting

Konsesjonsloven har vært et viktig og effektivt virkemiddel for å sikre nasjonalt, personlig og lokalt eierskap til naturressursene.

Regjeringen viser i høringsforslaget til at frihet til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Regjeringen sier i sin politiske plattform at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes.

Ivaretagelse av den private eiendomsretten er en grunnleggende verdi som også norske skogeiere er opptatt av. Respekten for den private eiendomsretten var begrunnelsen for den mangeårige kampen om Tomtefesteloven som Skogeierforbundet førte for domstolene og til slutt vant i Menneskerettsdomstolen i Strasbourg.

Samtidig mener Skogeierforbundet det er en legitim samfunnsinteresse å sikre at naturressursene blir brukt på best mulig måte. Norge har gjort store anstrengelser for å beholde naturressurser på samfunnets hånd når det gjelder olje, kraft og mineraler. Norges Skogeierforbund mener det er riktig at man også har en viss grad av reguleringer for ressursen areal.

Regjeringen viser til at det må legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom.

Norges Skogeierforbund viser til at de i de senere årene har vært gjort flere endringer i konsesjonslovgivningen, blant annet er arealgrensen for når konsesjonsplikt inntreffer, hevet. Om dette har hatt noen effekt for de eiendommene som ikke lenger er underlagt konsesjon, og om disse eiendommene nå blir hyppigere omsatt enn tidligere, er ikke undersøkt. Vi vet derfor ikke hvor effektivt det vil være å oppheve konsesjonsloven for å få til en større omsetning av landbrukseiendommer.

Eierskap:

Skogbruket i Norge består av et stort antall eiendommer. Gjennomsnittsstørrelsen er på om lag 550 dekar. Mange eiendommer består av flere skogteiger. SSBs nasjonale avvirkningsstatistikk viser at eiendommer som er mindre enn 1000 dekar avvirket drøyt 30 prosent mer per arealenhet i perioden 2010-2012 enn eiendommer som er større enn 20 000 dekar. Dette viser at det har vært en ansvarlig ressursforvaltning og stor aktivitet også på mindre skogeiendommer.

Norges Skogeierforbund mener det er positivt med et skogbruk som har en sammensatt eierstruktur. Samtidig er det naturlig at det skjer endringer i bruksstrukturen, slik at eiendommer blir større. Skogeierforbundet understreker at det viktigste er at skogeier er aktiv og at ressursene utnyttes effektivt, ikke hvor stor eiendommen er. Skognæringen har gjennomgått en ekstrem effektivisering. De fleste skogeiere har satt bort hogsten til profesjonelle aktører, og svært mye av planlegging og skogskjøtsel foretas også av spesialiserte aktører.

Skogeiersamvirkene spiller en avgjørende rolle ved kjøp og salg av tømmer, samtidig som de også motiverer skogeierne og formidler kunnskap. De regionale skogeiersamvirkene sikrer en effektiv utnyttelse av ressursene.

Hvor mye tømmer som hogges, er først og fremst avhengig av tømmerprisen. Dette illustreres tydelig ved å se på fjoråret. I 2014 var prisene gode, og avvirkningen økte med nesten 900 000 kubikkmeter, sammenlignet med 2013.

Norges Skogeierforbund mener det er viktig med nasjonalt eierskap til jord- og skogeiendommer. Eierskapet bør også være personlig, og i størst mulig grad lokalt. De historiske erfaringene viser at personlig og lokalt eierskap sikrer at eiendommen blir godt ivaretatt og vedlikeholdt. Skogeierforbundet erfarer at andre former for eierskap, f.eks. sameie, medfører at eiendommen utnyttes dårligere og at det investeres mindre i eiendommen. Det er et mål for Norges Skogeierforbund at vi har flest mulig aktive og engasjerte eiere. Også av denne grunn ønsker ikke Skogeierforbundet en utvikling der aksjeselskap skal eie en større andel av skogeiendommene.

Dersom konsesjonsloven oppheves i sin helhet, har myndighetene ikke mulighet til å stille vilkår ved kjøp av eiendom. Det blir ingen sperrer mot et fullstendig fritt oppkjøp av landbrukseiendom.

Det blir ikke mulig å hindre en utvikling der landbrukseiendommer blir kjøpt opp av personer som ønsker å bruke eiendommen til andre formål, for eksempel som fritidseiendom.

Skogeierforbundet ønsker ikke en utvikling der ressursutnyttelsen blir dårligere og skogproduksjonen redusert fordi nye eiere ikke interesserer seg for skogbruk. Det er heller ikke

ønskelig at landbrukseiendommer blir kjøpt opp av investorer som ser for seg en omdisponering av arealet, for eksempel til boligbygging.

Mange internasjonale investorer satser på eiendom, herunder jord- og skogbrukseiendommer. Det er ikke urealistisk å se for seg en utvikling over tid der jord- og skogseiendommer havner på utenlandske hender dersom konsesjonsloven oppheves. Statskogs kjøp av Borregaards skogene i 2010 var blant annet motivert av ønske om å sikre disse skogene på nasjonale hender. Investorer opptrer normalt som upersonlige eiere, i form av aksjeselskap. Et forbud mot at aksjeselskap kan eie jord- og skogseiendommer vil således være et effektivt hinder for slike investeringer.

Prisregulering:

Pris på landbrukseiendom varierer avhengig av hvor i landet man er. I tynt befolkede strøk av landet er prisene på eiendommer og arealer ofte lavere enn regulert pris, og prisreguleringen har ingen betydning.

Når det gjelder skogseiendommer, ser det ut til at prisreguleringen har liten effekt i skogstrøkene på Østlandet. Prisnivået ligger generelt høy, og prisreguleringen vil i realiteten kun medvirke til å «høvle ned» de aller høyeste enhetsprisene. Det kan likevel være tilfelle at prisreguleringen i seg selv har en effekt på markedet, ved at markedet tilpasser seg regelverket. Samtidig er det mange kreative måter å omgå reglene for prisregulering på. Det offentlige mulighet til å kontrollere slike tilfeller, er ganske begrenset. En viktig innsigelse mot prisreguleringen er at praksis varierer fra kommune til kommune, og fra fylke til fylke. Forskjellsbehandling av sammenlignbare saker virker urimelig og svekker tilliten til systemet.

Hensynet bak prisreguleringen var å sikre at «inngangsbilletten» for en ny bruker ikke skulle bli for stor. Prisen for landbrukseiendommer er i dag så høy at en kjøper uten egenkapital vil være ute av stand til å erverve en landbrukseiendom. Det er altså et stort misforhold mellom regelens intensjon og dens faktiske virkning.

Norges Skogeierforbund mener at for skogseiendommer isolert sett bør priskontrollen avvikles.

Boplikt:

Ved bopliktens innføring var tanken at det var virksomheten på gården som skulle utgjøre grunnlaget for bosetningen. I dag er situasjonen slik at mange landbrukseiendommer ikke gir tilstrekkelig inntektsgrunnlag til å danne grunnlag for bosetning i seg selv. De som bosetter seg på eiendommen, må i stor grad hente inntekter fra arbeid utenfor gården. Nå er det i større grad det lokale eierskapet som er grunnlag for boplikten.

Norges Skogeierforbund ser både positive og negative effekter av reglene om boplikt. Det er viktig for lokalsamfunnet at eiendommer i distriktene blir brukt som helårsboliger. Det er også slik at eiendommer der det bor folk, blir bedre ivaretatt og vedlikeholdt enn eiendommer uten bosetting. Uten boplikt kan lokalsamfunn oppleve at eiendommer blir kjøpt av personer som bor langt unna, og lokalsamfunnet mister viktige bidragsytere dersom ingen bosetter seg på eiendommene.

Opphevelse av boplikten vil medføre en utarming av landbruksmiljøer som i dag er aktive – og åpne for oppkjøp av landbrukseiendommer hvor kjøperen verken på kort eller lang sikt har

planer om å bosette seg på eller ved eiendommen. Mange eiendommer kan da ende opp som rene ferieboliger eller ikke bli brukt i det hele tatt. Lokalsamfunn kan oppleve avfolkning.

Samtidig erfarer vi at boplikt kan bli en stor belastning for kjøper, for eksempel der eiendommen ligger øde til.

Norges Skogeierforbund mener det bør vurderes om boplikt skal kunne oppfylles ved at kjøper bosetter seg i rimelig nærhet av eiendommen, f.eks. innen kommunen eller innen et visst antall kilometer fra eiendommen.

Speilvending av konsesjonsloven:

Konsesjonsloven av 1974 var en «oppryddingslov» som samlet en rekke forskjellige konsesjonslover i en lov. Loven ble lagt opp slik at alle erverv i utgangspunktet krever konsesjon. Det er en rekke unntak fra hovedregelen, noe som gjør loven ganske komplisert. Lovens mange unntak innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder tre områder:

- overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse
- saker vedrørende nedsatt konsesjongrense, for å hindre at helårsbolig blir tatt i bruk som fritidseiendommer
- enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

I stedet for å ta utgangspunkt i at alle erverv krever konsesjon, kunne man i stedet gjort det omvendt. Utgangspunktet kan være konsesjonsfrihet, med følgende tre unntak: landbrukseiendommer, nedsatt konsesjongrense og enkelte overdragelser av ubebygde tomter. En slik organisering ville gjort loven mer oversiktlig og forståelig.

Forslag til endringer for å fremme omsetningen av landbrukseiendommer:

1. Gevinstbeskatning ved salg av landbrukseiendom:

Norges Skogeierforbund mener det er andre tiltak som er viktigere enn oppheving av konsesjonsloven dersom man ønsker økt omsetning av landbrukseiendommer. .

Det mest effektive tiltaket for å få til økt omsetning av skogeiendommer vil være å fjerne gevinstbeskatningen ved salg av landbrukseiendom ut av familien. Mens salg innen familien er skattefritt, kan det påløpe full gevinstbeskatning med en skattesats opptil 50,4 prosent dersom en selger eiendommen ut av familien. Norges Skogeierforbund mener at slike salg bør være unntatt gevinstbeskatning. Subsidiært bør skattenivået senkes til 27 prosent. Dette vil utvilsomt være det mest effektive tiltaket lovgiver kan gjøre for å få øket omsetning av landbrukseiendommer.

Mens det frem til 2005 ikke var gevinstbeskatning ved salg av jord- og skogbrukseiendom, fungerer denne skatten i dag som den viktigste hindringen for utviklingen av en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur og utviklingen av det aktive, personlige eierskapet. Regjeringen har erkjent dette og har i sin politiske plattform forpliktet seg til å senke skattenivået til 27 prosent. En skatteregel som hemmer utvikling av en mer hensiktsmessig eierstruktur blir enda mer skadelig når det er varslet at den skal endres. Vurderer en skogeier å selge sin skogeiendom blir hun sittende på gjerdet i påvente av den varslede skatteletten.

2. Tidsbegrensning for dødsbo

En god del eiendommer er eid av dødsbo. I 2013 var 12 507 av 186 128 landbrukseiendommer i kategorien dødsbo/upersonlig eierskap/uoppgitt. Dette tilsvarer 7 prosent av alle landbrukseiendommene. Dette er ikke en ønsket eierform. Norges Skogeierforbund mener det bør innføres en bestemmelse i skiftelovgivningen om at dødsbo ikke kan eie skogeiendom lenger enn et visst antall år, for eksempel to eller fire år.

Dødsbo vil over tid i praksis bli oppfattet som et sameie. Hvis dødsboet blir skiftet, kan eiendommen likevel videreføres som sameie av arvingene, da overtakelsen er konsesjonsfri etter § 5, 1 ledd.

Skogeierforbundet det bør innføres forbud mot sameier også i konsesjonsfrie overdragelser. Som tidligere nevnt, viser de historiske erfaringene at sameieformen medfører at eiendommen utnyttes dårligere og at det investeres mindre i eiendommen

3. Rundskriv om praktiseringen av jordlovens § 12

Norges Skogeierforbund støttet endringene som kom i 2013 vedrørende jordlovens § 12. Endringer gjorde det enklere å få lagt til nye arealer til en eiendom. Regelen gir økt handlingsrom til kommunen, og gjør det enklere å fradele jord. Det er tilstrekkelig for å få tillatelse til deling at dette legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur.

Skogeierforbundet er kjent med at endringene praktisere forskjellig fra kommune til kommune, og at noen kommuner ikke har tatt i bruk det økte handlingsrommet, men viderefører samme praksis som tidligere. Dermed hindrer disse kommunene en utvikling som vil være tjenlig for alle parter.

Skogeierforbundet vil understreke at kommunene bør ta i bruk det økte handlingsrommet, og oppfordrer departementet til å sende ut et rundskriv for å veilede kommunene om saken. Effekten av dette tiltaket vil forsterkes dersom gevinstbeskatningen ved salg av landbrukseiendom fjernes, jamfør punkt 1.

4. Forenkling av mindre eiendomstransaksjoner

Norges Skogeierforbund erfarer at det er svært kostnadskrevende og omstendelig å foreta eiendomsbytte mellom to eller flere naboeiendommer. Til illustrasjon kan vi ta en sak som viser at bytte av ca. fem dekar jord (grasmark) mellom to naboer kostet 47 889 kroner i gebyrer og avgifter. Det ene området hadde allerede eget bruksnummer før prosessen startet. Hvis det ikke hadde vært tilfelle, ville kostnadene økt med ytterligere 21 379 kroner.

Begge grunneierne måtte søke konsesjon for de fem dekalene, og saken skulle utredes etter naturmangfoldloven med tanke på konsekvensene for det biologiske mangfoldet.

Norge Skogeierforbund mener at en forenkling av slike saker og reduserte offentlige gebyrer vil være et godt grep for å få til en mer effektiv og hensiktsmessig eiendomsstruktur. Mange grunneiere vegrer seg for å gå i gang med slike eiendomstransaksjoner når de vet hvor mye arbeid og hvor store kostnader det medfører.

Jordloven og delingsforbudet i § 12:

Reglene om konsesjon må også sees i forhold til jordloven og delingsforbudet i § 12. Regjeringen har varslet i sin politiske plattform at den vil «Gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll». Det er ikke foreslått endringer i jordloven i denne omgang, men Norges Skogeierforbund vil likevel komme med noen betraktninger rundt disse bestemmelsene.

Delingsforbudet ble innført i 1955, og har vært viktig for å unngå ytterligere oppsplitting av landbrukseieendommer. Fjerner man delingsforbudet i jordloven, vil det på nytt åpne for en oppdeling av eiendommer, f.eks. ved at en skogeiendom deles mellom skogeiers barn.

Skogeierforbundet mener det vil være svært negativt å fjerne delingsforbudet i § 12. Det vil føre til en mer oppsplittet eiendomsstruktur enn det vi har i dag, og det er ikke ønskelig.

Med hilsen
Norges Skogeierforbund

Erik Lahnstein

Ellen Alfsen