



Trysil kommune
Landbruksavdelingen

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Vår ref.	2014/3951 - 1123/2015
Deres ref.	
Arkiv	V60
Saksbehandler	Olav Kornstad
Direkte telefon	47 47 29 46
Telefaks	21 55 76 11
Dato	16.01.2015

Melding om vedtak i høringssak - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift behandla forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten i møte 14.01.15. Vedlagt følger kommunes uttalelse til forslaget.

Med hilsen

Olav Kornstad
Landbrukssjef

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Evt. svar på dette brevet bes sendt postmottak@trysil.kommune.no merket 2014/3951.



Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Saksnr	Utvalg	Møtedato
15/2	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	14.01.2015

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat
- 2 Høringsfrist 15.01.2015 - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Øvrige saksdokumenter:

Rådmannens innstilling:

Trysil kommune peker på at det er et sterkt behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i landbruket.

Det bør foretas en helhetlig vurdering av alle de faktorene som påvirker eiendomsstrukturen.

I stedet for å oppheve konsesjonsloven bør denne endres, slik at det spesifikt tas inn at det er et mål å rasjonalisere eiendomsstrukturen. Tilsvarende endring bør da også gjøres i jordlova, slik at disse to lovene blir synkronisert på dette punktet.

Trysil kommune mener at det er viktig å beholde boplikten, som grunnlag for bosetting, aktiv drift og lokalt eierskap.

Behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 14.01.2015:

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 14.01.2015:

Trysil kommune peker på at det er et sterkt behov for rasjonalisering av eiendomsstrukturen i landbruket.

Det bør foretas en helhetlig vurdering av alle de faktorene som påvirker eiendomsstrukturen.

I stedet for å oppheve konsesjonsloven bør denne endres, slik at det spesifikt tas inn at det er et mål å rasjonalisere eiendomsstrukturen. Tilsvarende endring bør da også gjøres i jordlova, slik at disse to lovene blir synkronisert på dette punktet.

Trysil kommune mener at det er viktig å beholde boplikten, som grunnlag for bosetting, aktiv drift og lokalt eierskap.

TRYSIL KOMMUNE

Kristian Trengereid
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor ut uten signatur.)

Bakgrunn

Konsesjonsplikt innebærer at erverv krever godkjenning fra konsesjonsmyndighetene. I første instans er dette kommunen, mens Fylkesmannen er klageorgan. En søknad om konsesjon kan innvilges, avslås, eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Dersom konsesjon ikke innvilges må erververen enten sørge for at overdragelsen blir omgjort, eller sørge for at eiendommen blir videresolgt til en som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Landbruks- og matdepartementet har sendt et forslag om å oppheve konsesjonsloven samt bestemmelsene i odelsloven som gjelder boplikt ut på høring. Forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Videre innebærer det at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget innebærer at alle begrensninger på omsetning av eiendom fjernes. Departementet peker på at dette styrker den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Når det gjelder boplikt omfatter forslaget to ulike kategorier eiendom:

- a. Regler om boplikt på landbrukseiendom
- b. Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense («nullkonsesjon»)

Trysil kommune har ikke vedtatt egne forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense («nullkonsesjon»). Dermed er det konsekvenser som følge av eventuelle endringer etter foran nevnte punkt a. som har relevans for Trysil. En landbrukseiendom er en eiendom som har enten jordbruksareal eller skogbruksareal eller begge deler.

I høringsforslaget viser departementet blant annet til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende. Dette kan igjen begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Dermed kommer det færre eiendommer på salg, og det kan bli vanskeligere for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord. Med tilleggsjord menes da både jordbruksareal og skogbruksareal.

Etter gjeldende regler skal det ved konsesjonsvurdering foretas en «priskontroll». Denne kontrollen har en prisdempende effekt. Den kan derfor tenkes å dempe investeringslysten, fordi en ved et eventuelt seinere salg ikke kan være sikker på at en får igjen for den merverdien som ei investering kan gi. Departementet peker videre på at reduserte investeringer igjen kan svekke driftsgrunnlaget på enkelte eiendommer.

Effekten av å oppheve konsesjonsloven og boplikten er ikke nærmere utredet. Konsekvensene for blant annet bosetting i distriktene, rekrutteringa til landbruket og økt norsk matproduksjon er usikker.

Departementets høringsnotat gir en omfattende beskrivelse av konsesjonsloven. Notatet følger som eget vedlegg.

Konsesjonsloven

Konsesjonsloven skal regulere og kontrollere omsetninga av fast eiendom. Den har følgende formål:

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetninga 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.

De kriteriene som skal vurderes ved behandling av en søknad om konsesjon er gitt i lovens § 9.

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,

2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer dermed at de vurderinger og avveiiinger som går fram av § 9 ikke lenger skal foretas. Det innebærer blant annet:

- Det blir ikke anledning til å vurdere om prisen på den omsøkte eiendommen er samfunnsmessig forsvarlig, det vil si om den kan forrentes ved normal drift av eiendommen. I områder der etterspørselen vil være stor, som i nærheten av byer og pressområder, vil det gi høyere eiendomspriser. Høyere priser vil generelt være gunstig for selger, men ikke for kjøper.
- Det blir ikke anledning til å vurdere om eiendommen som skal erverves er av en slik karakter (arealgrunnlag, bygningsmasse, driftsform, beliggenhet, m.v.) at den som kjøper den bør bosette seg på eiendommen eller i kommunen.
- Det kan ikke stilles krav om at eiendomsoverdragelsen skal gi en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur (bedre arrondering, større eiendommer m.v.)
- Det kan ikke stilles krav om at forholda skal legges til rette for økt aktivitet.
- Kjøpers kvalifikasjoner skal ikke vurderes.
- Det blir ingen kontroll med hvem som kjøper en landbrukseiendom. Alle som ønsker det vil kunne kjøpe landbrukseiendom, uavhengig om det er et selskap eller privatperson, eller om det er norsk eller utenlandsk.
- Det vil være mulig for privatpersoner og selskaper (både norske og internasjonale) å kjøpe opp jord- og skogbrukseiendommer som investeringsobjekt.
- Personer eller selskaper (norske og/eller internasjonale) vil kunne kjøpe opp mange eiendommer / gårdsbruk, og sette i gang produksjon uten å ta hensyn til eventuell overproduksjon i markedet. Dette vil for eksempel kunne gi mulighet for dagligvarekjedene til å investere i sentralt beliggende gårdsbruk for å sørge for egen forsyning.
- Sameie regnes normalt som en lite gunstig eierform. Det blir ikke anledning til å hindre at det oppstår sameie i eiendommen, eller at antallet sameiere økes. Dette er uheldig for Trysil, fordi det er mange sameier i kommunen (20 % av privatskogarealet).

Vurdering

I Trysil er det svært mange landbrukseiendommer, etter oppdatert landbruksregister 1684. Mange av disse er små. Bare 300 har et produktivt skogareal over 1000 daa. Tilsvarende har kommunen i dag om lag 70 aktive jordbruksforetak. Disse driver imidlertid jordbruksarealet på hundrevis av eiendommer.

Med den utviklinga som det har vært i jord- og skogbruket er det lite grunnlag for aktivitet av næringsmessig betydning på de mange små eiendommene hvis de drives enkeltvis. I tillegg er mange eiendommer teigdelte. Også det er en heftelse for rasjonell drift.

Det er mange regler som har innvirkning på eiendomsstrukturen i landbruket. I tillegg til konsesjonslova er det blant annet skatteregler (gevinstbeskatning ved salg), jordlovas regler om deling av landbrukseiendom og odelslova.

Regjeringas forslag mangler et helhetlig blikk på alle de faktorene som påvirker eiendomsstrukturen. Det at det i dag kreves konsesjon for visse typer erverv innebærer ikke at det nærmest er umulig å få kjøpt landbrukseiendom, men det innebærer at samfunnet har en mulighet til å følge med på og kontrollere dette innafor de rammer som konsesjonsloven gir.

Det er ikke noe tvil om at det er behov for å endre eiendomsstrukturen i landbruket, slik at det blir bedre muligheter for å utnytte de ressursene som disse eiendommene representerer. Det er behov for at aktive jord- og skogbrukere får større eiendommer med økt grunnlag for aktiv drift. Videre er det behov for at mange eiendommer får bedre arrondering. Dagens regelverk har i stor grad hatt en konserverende effekt på eiendomsstrukturen, spesielt jordlovas regler om deling.

Reglene om boplikt på landbrukseiendom har bidratt til bosetting på mange landbrukseiendommer i Trysil. Det samme har muligheten for å sette vilkår om bosetting i konsesjonssaker. Trysil kommune har store utfordringer knytta til nedgang i folketallet. Derfor er alle virkemidler som kan motvirke dette viktige for kommunen. Det gjelder også reglene om boplikt. Det vil derfor være svært uheldig for Trysil kommune om reglene om boplikt oppheves.

I sum representerer jord- og skogbruksarealene store verdier. For kommuner som Trysil med et marginalt næringsgrunnlag er det viktig at disse ressursene utnyttes best mulig for å bidra til verdiskaping og sysselsetting. Rammebetingelsene må derfor utformes så de i størst mulig grad kan bidra til dette.

Konklusjon

Forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten er fremma ut fra et prinsipielt ønske om deregulering, og håp/ønsker om at det vil gi positive effekter. Konsekvensene av å oppheve konsesjonsloven og boplikten er imidlertid ikke utreda. Det er uheldig for en så stor lovendring. Det anbefales derfor at Trysil kommune ikke slutter seg til dette forslaget.

I stedet for å oppheve konsesjonsloven bør den endres, slik at det spesifikt tas inn at det er et mål å rasjonalisere eiendomsstrukturen. Tilsvarende endring bør da også gjøres i jordlova, slik at disse to lovene blir synkronisert.