



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Trine Gevingås
Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
12.01.2015
Deres dato
15.10.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/7709-422.0
Deres ref.
14/1567

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 14/1567	Doknr.:
Mottatt: 19 JAN 2015	
Saksbeh.:	Ark.:
Oppf.:	Avskr.:

Høringsuttalelse til forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vi viser til forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten som Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring den 15.10.2014. Forslaget innebærer at dagens kontroll med omsetningen av fast eiendom bortfaller.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag kan ikke slutte seg til forslaget om å oppheve konsesjonsloven. Konsesjonslovens mål om å sikre et vern av landbrukets produksjonsarealer sikres ikke i tilstrekkelig grad av annet lovverk slik som jordloven og plan- og bygningsloven. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at kommunene bør få beholde virkemidler som bidrar til lokal eiendomsforvaltning og helårsbosetting. Oppheving av konsesjonsloven vil være dramatisk for landbruksnæringen og bør ikke vurderes uten at konsekvensene av dette er nærmere belyst.

Sammen med den øvrige eiendomslovgivningen i landbruket var konsesjonsloven gjenstand for store endringer i 2009, og vi har nå en lovgivning som burde være tilpasset dagens behov for regulering av eiendomsmarkedet.

I høringsbrevet er det pekt på at konsesjonsloven har mange unntak fra konsesjonsplikten, og at innvilgningsprosenten ved søknad om konsesjon er høy. Departementet mener at dette taler for at loven er overflødig.

Konsesjonslovens system med omsetningskontroll gjelder først og fremst ved erverv av landbrukseiendom. Det forhold at en høy andel av konsesjonssøknadene innvilges, er etter vår vurdering ikke av stor betydning når en skal vurdere hvorvidt loven virker etter sin hensikt. Fylkesmannen er kjent med at kommunene legger mye arbeid i å veilede de private partene slik at disse unngår å søke om konsesjon på en måte som åpenbart er i strid med loven.

Kommunenes veiledningsvirksomhet i forhold til hva som kan aksepteres i forhold til driftsmessig gode løsninger ved salg av tilleggsjord, bosetting på landbrukseiendommer mv., bidrar derfor til lav avslagsprosent.

Det er behov for ulike virkemidler, både juridiske og økonomiske, i en næring som drives under til dels krevende klimatiske forhold. Regulering av eiendomsretten, bl.a. i form av gjeldende konsesjonslov, er en del av den samlede virkemiddelpakken som skal bidra til å sikre matproduksjon og en viss selvforsyningsgrad i et land hvor forutsetningene for dette i utgangspunktet er begrensede. På denne bakgrunnen er Fylkesmannen skeptisk til at konsesjonsloven oppheves uten at det er gjort noen form for analyse av konsekvensene for landbrukets produksjonsarealer, bosettingen i distriktene, rekrutteringen til landbruket o.a.

Ett av hovedformålene med konsesjonsloven er å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. I høringsbrevet fra departementet er det vist til at reglene i både jordloven og plan- og bygningsloven er styrket som redskap for å oppnå det samme formålet. I jordloven har vi bl.a. regler om plikt til å drive jordbruksareal, samt et forbud mot omdisponering av slike arealer. Spørsmålet blir da hvilke muligheter konsesjonsloven åpner for som ikke løses gjennom annet regelverk.

Tilgjengelig statistikk viser at kommunene årlig omdisponerer jordbruksareal etter jordloven og plan- og bygningsloven i en slik takt at det gir grunn til å stille spørsmålstegn ved hvorvidt gjeldende regelverk er tilstrekkelig til å ivareta et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. I denne sammenhengen viser vi til at departementet har nedsatt en gruppe som skal vurdere leiejordsproblematikk og driveplikt. I mandatet til denne gruppen inngår å vurdere om det er behov for å innføre en særskilt hjemmel for vern av spesielt verdifulle jordbruksarealer.

Bruken av arealer er dessuten avhengig av hvem som eier dem. Gjennom den omsetningskontrollen som konsesjonsloven representerer, kan kjøpere som har landbruksproduksjon som formål med sitt erverv, få et fortrinn framfor kjøpere som f.eks. ønsker omdisponering av jordbruksarealer. Samfunnet er tjent med en kontroll av eiendomsomsetningen for å få eiere til landbrukseiendom som har en langsiktig forvaltning som mål, framfor kortsiktig utbytte i form av tomtesalg etc.

I sentrale områder med gode jordbruksarealer representerer ulike utbyggingsselskaper sterke interesser som bidrar til press på utbygging av jordbruksarealene. Inngåelse av avtaler med grunneierne om rett til framtidig utbygging av bynære jordbruksarealer, ofte kalt opsjonsavtaler, bidrar til et økt press for å få omdisponert disse. Slike opsjonsavtaler kan utformes slik at man unngår den konsesjonsplikten som gjelder for ordinære utbyggingskontrakter jf. konsesjonsloven § 3. En total opphevelse av den kontrollmekanismen som konsesjonsloven representerer, vil føre til et ytterligere utbyggingspress og svekkelse av vernet som landbrukets produksjonsarealer skal ha.

Etter vår vurdering burde konsesjonsloven § 3, om overdragelse av bruksrett over fast eiendom mv., endres slik at den også omfatter avtaler om framtidig rett til utbygging – opsjonsavtalene. Dersom også disse avtalene var omfattet av

konsesjonsplikten, ville en oppnå en bedre regulering av private rettighetsforhold som berører vesentlige samfunnsinteresser. I tillegg vil man ved slik regulering oppnå åpenhet om forhold hvor det er konflikt mellom hensynet til matproduksjon og framtidig utbygging.

I høringsbrevet er det vist til at konsesjonsloven er et hinder for et effektivt marked for omsetning av eiendom. Videre vises det til at oppheving av loven vil kunne bidra til et økt utbud av eiendom – noe som vil føre til at det blir enklere å få kjøpt tilleggsjord, samt at det vil bli enklere for de som ønsker å komme inn i landbruksnæringen å få kjøpt landbrukseiendom.

Fylkesmannen har heller ikke tro på at eventuell økt omsetning av landbrukseiendom som følge av oppheving av loven, vil gjøre det enklere å få kjøpt landbrukseiendom for de som ønsker seg inn i landbruksnæringen. De som ønsker seg inn i landbruksnæringen utgjør i de fleste tilfellene ingen kjøpesterk gruppe. Det gjør derimot kjøpere som har fritidsbruk som formål. Etter vår vurdering er det grunn til å tro at landbrukseiendommer i distriktskommunene i større grad vil bli omsatt til fritidsbruk, og at landbrukseiendommer i sentrale områder i større grad vil bli omsatt til utbyggingsformål dersom konsesjonslovens kontroll med hvem som får bli eier oppheves.

Etter vår vurdering bidrar konsesjonsloven til at landbruksmyndigheten kan styre utviklingen på eksisterende bruk og sikre at omsetning av bl.a. tilleggsjord skjer til en regningssvarende/forsvarlig pris. Jord- og konsesjonsloven har bidratt til å regulere bruksrasjonaliseringen i Norge slik at driftsenhetene ikke har blitt større enn det er økonomisk bærekraft til i det enkelte landbruksforetak.

Dersom konsesjonsloven, og dermed også priskontrollen som gjelder for landbrukseiendom, oppheves – vil dette antakelig kunne føre til økt utbud av eiendom i tilfeller der selgere er motivert av å kunne oppnå en høyere pris for eiendommen. Hvorvidt dette vil føre til økt omsetning av tilleggsjord er imidlertid usikkert. Allerede i dagens marked for salg av tilleggsjord, er det mye som tyder på at de som vurderer kjøp synes prisen blir så høy at de heller foretrekker å leie tilleggsjord. Til tross for at leie av jord gir betydelig mere usikkerhet i driftsopplegget til en gårdbruker og dårligere grunnlag for investeringer, ser altså mange seg tjent med å fortsette å leie jord framfor å kjøpe tilleggsjord på grunn av høye salgssummer. Forslaget om å oppheve priskontrollen som gjelder for landbrukseiendom er tidligere sendt på høring. Vi viser til vår høringsuttalelse datert 28.01.2014 når det gjelder dette virkemiddelet.

Når det gjelder forslaget om oppheving av konsesjonslovens priskontroll som gjelder for landbrukseiendom, er det vist til at landbruksnæringen har store investeringsbehov og behov for kapitaltilførsel. Fylkesmannen kan ikke se hvordan oppheving av konsesjonsloven skal kunne avhjelpe dette. Hvorvidt en kjøper vil være interessert i å gjøre investeringer i tradisjonelt landbruk, er antakelig mer avhengig av lønnsomheten i denne produksjonen enn av prisnivået på landbrukseiendommer. For investeringslysten er det en fordel at produksjonsmidlene eies av driveren. Dette har igjen betydning for matproduksjonen på det enkelte bruk.

Når det gjelder salg av skogeiendommer, er det vår erfaring av ny eier i større grad velger omfattende hogst framfor langsiktig forvaltning når prisene går opp. For å kunne finansiere en høy kjøpesum, blir gjerne maksimalt med verdi tatt ut av eiendommen i form av hogst. Dette kan gå på bekostning av en mer langsiktig og miljøforsvarlig skogforvaltning som innebærer at noe av skogen bør stå igjen etter hogst.

I høringsbrevet er det stilt spørsmål ved om bopliktreglene virker etter sin hensikt. Det er vist til gjennomførte undersøkelser som synes å peke i ulike retninger angående dette spørsmålet, og det er også vist til antallet landbrukseiendommer som står ubebodde. Her vil Fylkesmannen vise til at reglene om boplikt er utformet slik at de gir rom for lokale hensyn, i forhold til hvordan den enkelte kommune mener at bosettingshensynet gjør seg gjeldende. I tillegg er det adgang til å ta individuelle hensyn i forhold til den enkelte eiers livssituasjon når det vurderes om det skal gis fritak fra boplikten. Det er altså kommunene som selv avgjør hvordan boplikten skal forvaltes, og det er grunn til å tro at kommunene tar sikte på løsninger i den enkelte sak som bidrar til at både lokale målsettinger om bosetting nås, samtidig som den private parts spesielle situasjon ivaretas. Hensynet til lokaldemokratiet tilsier at reglene om boplikt bør beholdes, slik at det fortsatt kan være opp til den enkelte kommune å sikre at reglene bidrar til helårsbosetting.

I tillegg bidrar reglene om boplikt til god ressursforvaltning. Bopliktreglene sikrer en nærhet mellom eier og forvalter/bruker som gjør utnyttingen av fast eiendom mer tjenlig. I forhold til forvaltning av skog- og utmarksrettigheter, vil en eier som er bosatt på eiendommen sin ha større kjennskap til forhold som er av betydning for tiltak som berører flere eiendommer. Forvaltning av beiterettigheter, gjerdehold i utmark, utnyttning av jakt- og fiskerettigheter og kulturlandskapstiltak er eksempler på dette. Eiere som ikke er bosatt lokalt vil ikke ha samme interesse i å samarbeide med andre eiere om tiltak som berører flere eiendommer. Dette vil også kunne ha betydning for annen næringsvirksomhet som utøves i sameksistens med landbruksnæringen, bl.a. reindriftsnæringen.

Også når det gjelder drift av jordbruksarealer ved bortleie, er nærhet mellom eier og driver av betydning. God kommunikasjon mellom eier og leietaker er viktig for å sikre tilfredsstillende drift, investeringer mv. Dette kan bli mer krevende når eieren ikke bor på den eiendommen hvor han leier ut jorda. Informasjon fra Norsk institutt for skog og landskap viser at nydyrking først og fremst skjer på eid og ikke leid areal. Dette tilsier at en ved å sikre at eier og driver av en landbrukseiendom er den samme, vil være nærmere målet om økt matproduksjon.

Når det ellers vises til at mange landbrukseiendommer står ubebodde, kan dette skyldes at reglene om boplikt får anvendelse for landbrukseiendommer av en viss størrelse, og at mange ubebodde eiendommer kanskje er mindre enn lovens krav.

Ett av argumentene for oppheving av konsesjonsloven er at bonden skal ha større rett til å disponere over egen eiendom, uhindret av bl.a. priskontroll og boplikt. Fylkesmannen erfarer imidlertid at det blant de som har yrket sitt i landbruket er en utbredt aksept for den typen markedsregulering som

konsesjonsloven innebærer. Reguleringsmekanismene i konsesjonsloven virker ved at kjøper og selger innretter seg etter disse ved avtaleinngåelsen. På denne måten representerer derfor ikke loven noe sterk inngripen i avtaleforholdet mellom partene.

Med hilsen

Jørn Aksel Krog
fylkesmann

Tore Bjørkli
landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.