



RINGSAKER KOMMUNE
RÅDMANNEN

Saksbehandler: Ole Martin Hermansen
Direkte linje: 62 33 53 19

Vår dato
22.01.2015
Deres dato
15.10.2014

Vår ref.
14/6889- 5/ K2 - V00, K3 - &13
Deres ref.

Landbruks- og matdepartemenet
Postboks 8007, Dep.
0030 OSLO

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN - HØRINGSUTTALELSE FRA RINGSAKER KOMMUNE

Formannskapet i Ringsaker kommune har i møte den 21.1.2014 i sak nr. 005/15 behandlet Høring – forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.
Det ble fattet slikt vedtak:

“

Konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, bosetting, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Ringsaker kommune mener på bakgrunn av vurderingene i saksframstillingen at det ikke er ønskelig å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Ringsaker kommune er imidlertid positiv til en gjennomgang av lovens formål og innretning til det beste for gårdeiere og samfunn. Det forutsetter imidlertid en grundig utredning av konsekvensene av eventuelle endringer. Dette gjelder spesielt i forhold til hvilken eierstruktur som er ønskelig i landbruket i fremtida.

“

Vedlagt følger et eksemplar av FSK-sak 005/15.

Med hilsen

Jørn Strand

Ole Martin Hermansen
kommunalsjef

Vedlegg

Kopi til:
Postmottak Landbruk

RINGSAKER KOMMUNE

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN**Sluttbehandles i:**
Formannskapet

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
14/6889	14/41432	K2 - V00, K3 - &13	Stein Inge Wien
DokumentNR: 3			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
LANDBRUKSNEMNDA	11.12.2014	031/14
FORMANNSKAPET	21.01.2015	005/15

Dokumenter:

Høringsbrev, datert den 15.10.2014	Vedlegg 1
Høringsnotat, datert den 15.10.2014	Vedlegg 2
Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom	Vedlegg 3

Fakta:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 15.10 – 2014, sendt på høring forslag om oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova), som omhandler boplikt.

Konsesjonsloven har til formål, jf. § 1, *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*

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknader om konsesjon for erverv av landbrukseiendom, se vedlegg 1.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av konsesjon fra det offentlige. Dette medfører blant annet at det ikke lenger vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendommer eller boligeiendommer i de kommuner som har innført 0-konsesjongrense. Prisregulering av landbrukseiendommer og muligheten for å sette andre vilkår i forbindelse med erverv vil falle bort. Dagens lovverk setter også begrensninger i eierforhold og åpner i alminnelighet ikke opp for at ulike nasjonale og internasjonale aksjeselskaper, investeringsfond, andre sameier m.m. skal kunne erverve landbrukseiendommer. Dette har vært begrunnet ut fra at det er fysiske personer som best sikrer lokalt eierskap, bosetting, og en god og langsiktig forvaltning av landbruksressursene i Norge.

I dag må alle som kjøper landbrukseiendom søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak er hvis ervervet skjer fra noen i nær familie, eller at eiendommen er bebyggt og har et totalareal under 100 dekar og ikke mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka mark. Ubebygde arealer på over 2 daa er også konsesjonspliktig dersom det ikke ligger i et område som gjennom kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til andre formål enn landbruks-, natur- og friluftsområder.

Regjeringa har i Sundvolden- erklæringen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom og landbruk forøvrig. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som de har et mål om å gjennomføre forenklinger og å redusere byråkratiet. LMD hevder at konsesjonsloven kan være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer ved at den begrenser selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg. Dette kan blant annet føre til at rekrutteringen til næringen svekkes og investeringslysten dempes. Forslaget begrunnes videre med at loven kan begrense mulighetene for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som vil svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift.

LMD foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet uten å erstattes med annet regelverk. Dette fordi LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta, er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonsloven innebærer.

I Sundvolden- erklæringen heter det videre at regjeringen har en målsetting om å gi bonden ny og bedre inntektsmuligheter, redusere kostnadsnivået, en høyest mulig selvforsyningsgrad i beredskapshensyn, vurdere oppheving av driveplikten, åpne for aksjeselskap som

selskapsform i landbruket, ta vare på god matjord m.m.

Vurdering:

Det aller vesentligste av landets naturressurser i form av jord, skog og utmark eies i dag av små og store private gårdeiere. Dette er viktige naturressurser som det er avgjørende at blir forvaltet på en langsiktig og samfunnsmessig god måte. Landets landbrukseiendommer er grunnlaget for blant annet å dekke et av befolkningens primærbehov og kan ikke sammenlignes med andre eiendommer. Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Ved å fjerne konsesjonsloven så frasier samfunnet seg kontrollen over omsetning av, og eierskap til landbruksressursene i landet og det forutsettes at markedet selv vil regulere omsetningen til det beste for samfunnet.

Landbruksnæringa er svært dynamisk og i stadig endring. Dette krever at ulike regelverk endres i takt med de utfordringer og muligheter landbruket til enhver tid står ovenfor samtidig som det ivaretar en hvis stabilitet og forutsigbarhet. Konsesjonsloven har følgelig også blitt endret gjentatte ganger i forhold til dette, og det er også nå fornuftig å se på om det kan foretas endringer til det bedre for både gårdeiere/-brukere og samfunnet som helhet. Høringsforslaget er derimot ikke et forslag om endring av loven, men et forslag om å fjerne loven i sin helhet uten at det er foretatt en tilstrekkelig konsekvensvurdering slik en vurderer det.

Eierskapsforhold:

Dagens konsesjonslov har en eierskapsbegrensning gjennom at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved erverv oppstår sameie. Dette fordi det har vært ansett som ønskelig at landbrukseiendommer eies av fysiske personer og ikke juridiske enheter som AS, ulike investeringsfond og andre sameieformer. En viktig bærebjelke i norsk landbruk er den sjøleieende bonden, som bor på gården, utnytter eiendommens ressurser og sikrer lokalt eierskap. Dersom konsesjonsloven oppheves åpnes det for at alle selskapsformer, nasjonale eller internasjonale, med ulike formål, vil kunne erverve landbrukseiendommer i Norge uten at det offentlige har noe lovverk for å ivareta de samfunnsmessige konsekvensene ved dette. Erverver vil kunne være eierkonstellasjoner som har helt andre tanker rundt lokalt eierskap og forvaltning av arealressursene enn landbruksdrift, og kan anse dette mer som en kapitalplassering på lik linje med andre investeringer. Ved å fjerne konsesjonsloven så vil det være markedet som skal sikre en eierstruktur over landbruksressursene som er til det beste for samfunnet. Med klimaendringer og en sterk befolkningsvekst vil matproduksjon og landbruksressurser få en enda større betydning i åra framover, noe som vil føre til økt markedsverdi på produksjonsarealene. I den sammenheng må det minnes om at Ringsaker er den kommunen i landet som har størst jordbruksareal og i tillegg betydelige skog- og utmarksarealer. Ved å fjerne eierskapsbegrensningen ved erverv av landbrukseiendommer så vil det lokale eierskap og den lokale verdiskapingen svekkes. Det finnes en rekke eksempler på oppkjøp av store jordbruksarealer i andre land. Å fjerne eierskapsbegrensningen vil etter

rådmannens vurdering ikke bidra til at en når målsetningen om økt matproduksjon og en langsiktig forvaltning av landets landbruksarealer til det beste for samfunnet.

Boplikt:

Ringsaker er en kommune med befolkningsvekst og de fleste som overtar en landbrukseiendom, ønsker å bosette den. Det er imidlertid slik at landbrukseiendommer også i Ringsaker i større grad vil kunne bli fritidseiendommer hvis boplikten fjernes. Dette gjelder spesielt langs Mjøsa og opp mot Sjusjøen som er attraktive turist- og friluftsområder. Generelt ser en at de som tilflytter en eiendom tar bedre vare på eiendommen, enn de som ikke bor på bruket. Fast bosetting er viktig for et lokalsamfunn, og ikke minst på landbrukseiendommer som også forvalter de lokale naturressursene som også lokalbefolkningen har nytte av. Med boplikt unngår man også at folk spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt. Det at boplikt kan ha en prisdempende effekt gjelder i all hovedsak på eiendommer i områder der formålet med ervervet er noe annet enn bosetting. Da blir avveininga et regelverk som ønsker å legge til rette for bosetting, eller å oppheve regelverket for i større grad å ivareta selgers privatøkonomi. For Ringsaker er det viktig at landbrukseiendommene bebos og at det er et lokalt og personlig eierskap til landbrukseiendommene. Et lokalt og personlig eierskap sikrer i større grad god forvaltning og lokal verdiskaping. Det er også viktig å nevne at dagens bopliktbestemmelse gir lokaldemokratiet et handlingsrom i forhold til hvordan den praktiseres. Dette tilsier at bopliktbestemmelsen kan tilpasses det som til enhver tid vurderes som utfordringer i hele eller deler av kommunen. Dette gjelder både for bolig- og landbrukseiendommer. Ved å fjerne konsesjonsloven mister kommunene dette handlingsrommet. Dersom det er et ønske at landbrukseiendommer skal ha fast bosetting så er det vanskelig å se at det å fjerne bopliktbestemmelsen på landbrukseiendommer skal fremme bosetting.

Markedstilpasset omsetning og priskontroll:

Ønsket med å fjerne priskontroll er å bidra til at flere eiendommer kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin. Utfordringen er om dette vil ivareta rekruttering i landbruket og de som har yrket sitt i næringa. Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile avkastningsverdien av jord og skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygninger, samt en boverdi. Retningslinjene for prisregulering er i dag relativt romslige både i forhold til kapitaliseringsrentefot på 4 % for jord og skog, boverditillegg på inntil 1,5 mill og tilleggsverdi på 50 % for jordbruksareal som selges som tilleggsjord. Det er unntak for konsesjonsplikt for mindre eiendommer og unntak for prisregulering for bebygde eiendommer som omsettes for under 2,5 mill. Dersom man ser bort fra spesielle eiendommer og eiendommer som ligger i særlige pressområder, så er det ikke i første rekke konsesjonsloven som begrenser omsetning og prisutvikling på landbrukseiendommer, men snarere dagens avkastningsverdi av tradisjonell jord- og skogbruksproduksjon. Dersom investeringer ikke fullt ut blir godtgjort ved et salg så er det på grunn av at markedet vurderer investeringen til å ha for liten avkastningsverdi og ikke på grunn av begrensninger i konsesjonslovens prisregulering. Det understrekes at verdien av investeringer på landbrukseiendommer skal gjenspeiles i en prisvurdering ved søknad om konsesjon. På bakgrunn av dette så vurderes det å være andre forhold enn prisregulering av

landbrukseiendommer ved salg som bremser investeringslysten i landbruket. Det er sjelden at eiendommer i Ringsaker omsettes for mer enn hva dagens konsesjonslov gir rom for. Det bør imidlertid vurderes hvor stort ressursgrunnlaget på en eiendom bør være for at priskontroll skal fungere som et landbrukspolitisk virkemiddel og om innslagspunktet på 2,5 mill. bør endres. De fleste av dagens eiere av landbrukseiendommer driver ikke aktivt jordbruk i dag, men leier bort arealene. Dagens drivepliktbestemmelse oppfylles også ved bortleie. De som ønsker å kjøpe har forskjellige motiver hvorav noen ønsker først og fremst en boplass, mens andre har et ønske om å drive eiendommen. Priskontrollen bør ikke fjernes, men er moden for en gjennomgang av formål og innretning.

Bruksstruktur og økt omsetning av tilleggsjord:

I høringsnotatet sies det at fjerning av konsesjonsloven kan legge forholdene til rette for at den som trenger tilleggsjord, kan få kjøpt areal for å styrke sitt driftsgrunnlag. Slik konsesjonsloven i dag er utformet så er den i svært liten grad begrensende i forhold til naboers mulighet til å erverve tilleggsareal for å styrke drifta på sin eiendom og drive mer rasjonelt. Konsesjonsloven vil imidlertid kunne nyttes for å unngå uheldig oppsplitting av landbrukseiendommer, sikre god arrondering og en ønskelig bruksstruktur. Nettopp som et styringsverktøy for å sikre regjeringen sin målsetning om mer rasjonelle enheter, bedre arrondering og mindre transport i landbruket. Konsesjonsloven skal ivareta samfunnsinteressene og tilgodese at det etableres driftsmessig gode løsninger for landbruket. Dersom loven fjernes så er det markedet som skal sikre at vi får en samfunnsmessig forsvarlig bruksutvikling i tråd med stortingets ønske.

I høringsnotatet er det kun fokusert på at fjerning av konsesjonsloven som et virkemiddel for å øke omsetning av landbrukseiendommer, spesielt som tilleggsareal for å få ned leieandelen.

Det er imidlertid en svakhet ved notatet at det ikke er vurdert om bruk av økonomiske virkemidler, slik som å fjerne/reducere gevinstbeskatning ved salg av hele eller deler av landbrukseiendommen ut av familien, kan gi en like god eller bedre effekt på antall omsatte landbrukseiendommer. Ved en slik løsning vil de mulighetene som konsesjonsloven gir for å ivareta samfunnsinteressene kunne videreføres, samtidig som omsetningen av landbrukseiendommer trolig vil øke.

Konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet er viktig ved overdragelser av landbrukseiendommer. Landbrukseiendommer har ofte flere gards- og bruksnummer og alle nummer må skjøtes over ved eiendomsoverdragelse. I dag har kommunen ansvar for at alle gards- og bruksnummer følger med landbrukseiendommene gjennom konsesjonsbehandling eller godkjenning av egenerklæring. Statens kartverk legger kommunens godkjenning til grunn og tinglyser på bakgrunn av dette eiendommer over på ny eier. Høringsnotatet tar ikke for seg hvordan denne kontrolloppgaven skal utføres ved frafall av konsesjonsloven. Uten noen form for kontroll av gards- og bruksnummer ved eiendomsoverdragelser i landbruket vil utilsiktet deling av driftsenheter jf. jordlovens § 12 ofte kunne være en konsekvens av dette.

Det vil være uheldig og i strid med målsetting om større og mer rasjonelle driftsenheter.

Forenkling og redusert byråkrati:

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst. Konesesjonsloven ivaretar også samfunnsinteresser utover landbrukseiendommer. Det må vurderes hvor vidt disse samfunnsinteressene kan ivaretas gjennom annet lovverk, som f.eks. plan- og bygningsloven.

Konklusjon

Konesesjonsloven bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en samfunnstjenlig eierstruktur og lokalt eierskap. Ved å fjerne konesesjonsloven vil man i tillegg til å fjerne boplikt og priskontroll, også åpne for at alle tenkelige eierskapsformer, norske som internasjonale vil kunne erverve både jordbruksarealer, samt skog- og utmarksarealer i landet. En viktig bærebjelke i norsk landbruk er den sjøleieende bonden som bor på garden og som selv produserer/foredler mat, tømmer og andre samfunnsgoder, samt sikrer lokalt eierskap og verdiskaping. Dette er et prinsipp som nå foreslås endret og som vil kunne få store og irreversible konsekvenser for forvaltning av norske landbruksressurser. Forslaget vil gi den enkelte gardeier større råderett over egen eiendom og føre til forenkling mens de samfunnsmessige konsekvensene ved erverv av landbrukseiendommer vil overlates til markedet. Det er viktig å tenke over behovet for et lovverk som ivaretar samfunnsinteressene i ei tid der matproduksjon og landbruksressurser har fått og vil få en enda høyere markedsverdi både nasjonalt og internasjonalt. Spesielt er dette viktig i forhold til ønsket eier- og bruksstruktur i landbruket.

Høringsnotatet har i for liten grad tatt innover seg det handlingsrommet som kommunene har mulighet for å utøve innenfor dagens regelverk. Forslaget synes i stor grad å være begrunnet ut fra ideologi og i mindre grad vurdert ut fra om samfunnet har et behov for en konesesjonslov for å ivareta viktige samfunnsinteresser. Konsekvensene ved en fullstendig deregulering er heller ikke tilstrekkelig utredet slik en vurderer det. Det er behov for revidering og forenkling av konesesjonsloven, men å oppheve hele loven samt reglene om boplikt, vil ikke fremme de nasjonale målsetningene for landbruket.

Forslag til vedtak:

Konesesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, bosetting, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Ringsaker kommune mener på bakgrunn av vurderingene i saksframstillingen at det ikke er ønskelig å oppheve konesesjonsloven og boplikten. Ringsaker kommune er imidlertid positiv til en gjennomgang av lovens formål og innretning til det beste for gårdeiere og samfunn. Det forutsetter imidlertid en grundig utredning av konsekvensene av eventuelle endringer. Dette gjelder spesielt i

forhold til hvilken eierstruktur som er ønskelig i landbruket i fremtida.

11.12.2014 LANDBRUKSNEMNDA

Votering:

Det ble votert mellom rådmannens innstilling og forslag fremmet i møte.
Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot 1 stemme.

LAN - 031/14:

Vedtak:

Konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, bosetting, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Ringsaker kommune mener på bakgrunn av vurderingene i saksframstillingen at det ikke er ønskelig å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Ringsaker kommune er imidlertid positiv til en gjennomgang av lovens formål og innretning til det beste for gårdeiere og samfunn. Det forutsetter imidlertid en grundig utredning av konsekvensene av eventuelle endringer. Dette gjelder spesielt i forhold til hvilken eierstruktur som er ønskelig i landbruket i fremtida.

21.01.2015 FORMANNSKAPET

Forslag fremmet i møtet:

Rune Øygarden (H) fremmet følgende alternativt forslag til vedtak:

Landbruksnemnda i Ringsaker kommune støtter opphevelse av konsesjonsloven. Det styrker eiendomsretten. Vi mener at en opphevelse av konsesjonsloven vil bidra til økt investeringslyst. Endringen vil føre til mer forutsigbare rammebetingelser. Konsesjonsloven med tilhørende priskontroll og vilkår om boplikt, har ikke i den senere tid, bidratt til den effekten som var intensjon i loven. En deregulering vil føre til at mer areal kommer i salg. I Hedmark er over 40% av jordbruksarealet leiejord. Vi mener at matjord bør eies av bonden, slik sikrer vi en langsiktig forvaltning av ressursene. En fjerning av konsesjonsloven vil bidra til at landbruket får en struktur som er tilpasset framtidens utfordringer. Dette vil føre til at det blir lettere å etablere sameier og aksjeselskaper. Nye eierstrukturer er viktig i en næring som stadig blir mer kapitalkrevende.

Følgende forhold er særlig viktig i den forbindelse:

- Jordvern og driveplikt må sikres gjennom jordloven og plan og bygningsloven.
- Oppheving av konsesjonsloven vil bygge oppunder regjeringens landbrukspolitikk med mål om økt matproduksjon og mer lønnsomme gårdsbruk.
- At Jordloven ikke svekkes mht. omdisponering av god drivverdig jordbruksjord.
- Kommunene må få i oppgave å føre tilsyn med at landbruksjord blir godt forvaltet i et langsiktig perspektiv og brukt til matproduksjon.

Votering:

Det ble votert alternativt mellom rådmannens innstilling og forslag fremmet i møtet. Rådmannens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

FSK - 005/15:**Vedtak:**

Konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, bosetting, en god eierstruktur samt lokalt eierskap. Ringsaker kommune mener på bakgrunn av vurderingene i saksframstillingen at det ikke er ønskelig å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Ringsaker kommune er imidlertid positiv til en gjennomgang av lovens formål og innretting til det beste for gårdeiere og samfunn. Det forutsetter imidlertid en grundig utredning av konsekvensene av eventuelle endringer. Dette gjelder spesielt i forhold til hvilken eierstruktur som er ønskelig i landbruket i fremtida.

22/1- 2015 *uBf*