

Fra: Halgrim Breie [Halgrim.Breie@rendalen.kommune.no]
Sendt: 2. februar 2015 13:47
Til: Postmottak LMD
Kopi: Anne Lise Trøen; Martinus Slangen; Postmottak Rendalen
Emne: Ad. Høringsinnspill fra Rendalen kommune til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - deres ref 14/1567 - vår ref 14/1583: Ettersendelse av særutskrift
Vedlegg: Særutskrift KS-sak Rendalen kommune.pdf; Særutskrift KS-sak Rendalen kommune.doc

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Ad. tidligere høringsinnspill fra Rendalen kommune - til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - deres ref 14/1567 - vår ref 14/1583: Ettersendelse av særutskrift

Vedlagt oversendes særutskrift fra kommunestyrets behandling av vårt tidligere innsendte høringsinnspill i deres sak 14/1567. Saken er nå ferdigbehandlet politisk hos oss. Grunnet saksbehandlingstid hos oss ble administrasjonens forslag oversendt departementet i desember, mens endelige vedtak først foreligger nå og ettersendes her. Det bes dermed om at vedlagte særutskrift får erstatte vårt tidligere innsendte høringsinnspill og heretter legges til grunn som Rendalen kommunes uttalelse til høringsspørsmålet. Til orientering ble kommunestyrets vedtak identisk med tidligere oversendte høringsinnspill. Særutskriften vedlegges både som word-fil og pdf-fil.

Med hilsen

Halgrim Breie
Virksomhetsleder
Plan, næring, drift

Telefon: 62 46 84 56
Mobil: 917 68 995



Rendalen kommune
2485 Rendalen
Telefon 62468500
postmottak@rendalen.kommune.no

Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

Fra: Halgrim Breie
Sendt: 22. desember 2014 11:02
Til: 'postmottak@lmd.dep.no'
Kopi: Anne Lise Trøen; Martinus Slangen; Postmottak Rendalen
Emne: Høringsinnspill fra Rendalen kommune til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - deres ref 14/1567 - vår ref 14/1583

Høringsinnspill fra Rendalen kommune til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - deres ref 14/1567 - vår ref 14/1583

Vedlagt oversendes høringsinnspill i deres sak 14/1567 fra Rendalen kommune. Saken er nå ferdigbehandlet administrativt og er oversendt til politisk behandling hos oss. Utfallet av denne ettersendes snarest og ventelig i medio januar.

Med hilsen

Halgrim Breie

Virksomhetsleder
Plan, næring, drift

Telefon: 62 46 84 56

Mobil: 917 68 995



Rendalen kommune

2485 Rendalen

Telefon 62468500

postmottak@rendalen.kommune.no

Vennligst tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten

This email has been scanned by the Symantec Email Security.cloud service.
For more information please visit <http://www.symanteccloud.com>



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 14/1583-7

Saksbehandler: Halgrim Breie

**SVAR PÅ HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE
KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
8/15	Formannskapet	15.01.2015
3/15	Kommunestyret	29.01.2015

Vedlegg

1. Høringsbrev, datert 15.10.2014
2. Landbruks- og matdepartementets høringsnotat av 15.10.2014

Melding om vedtak sendes til

Landbruks- og matdepartementet, postmottak@lmd.dep.no

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve 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.

Forslaget vil føre til at all offentlig kontroll med kjøp og salg av landbrukseiendommer og matjord blir fjernet og at alle regler om boplikt blir opphevet. Regjeringen skriver om forslaget at: «Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten.»

Høringsfristen settes til 15. januar 2015.

Om forslagens innhold

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene.

Regjeringen begrunner forslaget med at fjerning av konsesjonsloven og boplikten styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Høringsnotatet viser til at retten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn.

Regjeringen vil styrke den enkeltes rett til fritt å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Regjeringen mener videre at konsesjonsloven innebærer sterke inngrep overfor den enkelte ved at det offentlige bestemmer hvem som skal få kjøpe en eiendom, og til hvilken pris. Regjeringen mener også at det ikke er noen fare for tap av jordressurser siden driveplikten blir opprettholdt.

Rådmannen vil i denne sammenhengen gjøre oppmerksom på at landbruks- og matdepartementet den 17.10.2014 har bedt landbruksdirektoratet om å nedsette ei arbeidsgruppe som skal vurdere problemstillinger knyttet til leiejord og driveplikt. I følge denne gruppas mandat skal den også vurdere om driveplikten bør oppheves.

Om høringsnotatet

Departementets begrunnelse for fjerning av konsesjonsloven og boplikten

Fjerning av konsesjonsloven

I høringsnotatet viser regjeringen til at den i sin politiske plattform har understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

I høringsforslaget er det vist til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det kan være vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Regjeringen mener videre at for å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet, utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Det hevdes videre at unntakene fra konsesjonsplikt i dag er så mange at det i seg sjøl er et argument for å oppheve loven. Det vises også til at det er få avslag på konsesjon, noe som tolkes som at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i omsetningen av slike eiendommer.

Reglene som gjelder fast eiendom, bør i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte. Dette gjelder særlig på landbruksområdet. Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer.

I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte.

Fjerning av boplikten

Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven som er skissert i kapittel 5.1, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet.

I høringsnotatet skriver regjeringen at «Reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin, og boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser. Når forskning viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, mener departementet at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler om boplikt.»

«Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. En utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidshus kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet, er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter.

Gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold, tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke. Kommunen må da både vurdere om det er behov for lokal forskrift, og om fordelene en forskrift fører til står i et rimelig forhold til eventuelle ulemper ved reglene.

Boplikten gjelder i disse tilfellene for hele eiertiden og virker på den måten sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. Reglene har dermed en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende. På samme måte som for reglene om boplikt på landbrukseiendom, viser forskning at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt. Ut fra en samlet vurdering mener departementet etter dette at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.»

«Undersøkelsene som er referert i vedlegg 1 viser at eierens følelser for eiendommen i mange tilfeller er bestemmende for hvordan eiendommene blir brukt, slik at lovgivningen er av underordnet betydning. Dersom de følelsesmessige båndene til landbrukseiendommen fortsatt er sterke, er det lite trolig at eventuell oppheving av reglene om boplikt på slike eiendommer vil få umiddelbare følger.»

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng.

Priskontroll

Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at regjeringen i Prop. 124 L (2013 – 2014) har foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll").

Jordvern

Regjeringen skriver i forslaget at: «Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. I forhold til konsesjonssystemet som i sin opprinnelige form ble vedtatt tidlig på 1900-tallet, er plan- og bygningsloven og reglene i jordloven blitt til i nyere tid.

Departementet mener at andre virkemidler enn konsesjonsloven på en bedre måte vil kunne bidra til å styrke jordvernet. Kommunen er planmyndighet, og har også hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 til blant annet å fastsette rekkefølgebestemmelser slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Departementet mener videre at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og skal derfor utarbeide en nasjonal jordvernstrategi.

Historikk

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. Konsesjonsloven av 1974 videreførte mange av reglene fra tidligere konsesjonslover, fra reglene om forkjøpsrett i jordloven av 1955 og fra enkelte andre lover. De tidligere lovene gjaldt i hovedsak friluftsliv-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold, som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. I dette lå blant annet et overordna samfunnsansvar for matproduksjon og bosetting. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Gjeldende konsesjonslov viderefører i stor grad innholdet i 1974-loven. De vesentligste endringene i 2003 var justering av formålsbestemmelsen, utvidelse av unntak for konsesjonsplikt på erverv av ubebygd eiendom, endring av arealgrensene for konsesjonsplikt, lovfesting av kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelse av saker som gjelder landbrukseiendom, samt utvidelse av reglene om hvilke erverv som faller inn under forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense. Endringene er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003). Loven ble sist endret i 2009, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. "

Bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft, lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

Saksvurdering

Kort om dagens bestemmelser

I gjeldende konsesjonslov er det ikke krav om å søke konsesjon for bebygde eiendommer som er mindre enn 100 dekar og samtidig ikke har mer enn 25 dekar dyrka mark. I gjeldende bestemmelser skal det heller ikke føres priskontroll på landbrukseiendommer med beboelig bolighus dersom kjøpesummen er under 2,5 millioner.

Kjøp/ervert av alle typer eiendommer, uansett størrelse, innen nær familie er *konsesjonsfritt*. Konsesjonsfriheten for bebygd, beboelig eiendom som har mer enn 25 dekar jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog er betinget av at eieren bosetter seg på eiendommen og bebor den i minst fem år i sammenheng. Det er i dag altså en lovbestemt boplikt på eiendommer i denne kategorien.

Ved salg av eiendommer utenfor familien må ny eier søke konsesjon dersom eiendommen er bebygd og har et areal over 100 dekar og mer enn 25 dekar dyrka mark. Med hjemmel i dagens lov kan kommunen sette boplikt som vilkår for konsesjon.

Gjeldende rett

Konsesjonslovens opprettelse bygde på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke, og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Lovens hovedformål er å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Det er mange unntak i loven. Dette innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbruks- eiendommer av en viss størrelse (bebygd eiendom med mer enn 25 daa fulldyrka jord eller mer enn 100 daa totalt), overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

Konsesjon kan innvilges uten vilkår, med vilkår om upersonlig boplikt eller vilkår om personlig boplikt.

Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Konsesjonsloven ble endret i 2001. Bosettingshensynet ble da mer sentralt i vurderinger om boplikt, noe som er videreført i senere endringer av bestemmelsene.

Rådmannens vurdering

Konsesjonsloven § 1 sier:

«Loven har til formål 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 friluftssinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Dette viser etter rådmannens mening relativt klart de overordnede samfunnsinteresser som ligger bak dagens lovverk. Rådmannen mener det framlagte forslaget om helt å fjerne konsesjonsloven klart vil sette disse samfunnsinteressene til side.

Et av formålene med konsesjonsloven er å sikre at ny eier betaler en pris, som er på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi for den som skal overta landbrukseiendommen og drive den. Videre at en skal sikre at landbrukets produksjonsarealer benyttes til landbruksproduksjon. I forbindelse med konsesjonsloven av 2003 har flertallet i næringskomiteen i OT.prp nr 79 blant annet uttalt om samfunnsmessig forsvarlig pris; «Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag.» Det er rådmannens oppfatning at dette vil bli dramatisk endret ved fjerning av konsesjonsloven og boplikten.

Rådmannen mener det er viktig å minne om bakgrunnen for innføring av konsesjonsbestemmelsene for omsetning av landbrukseiendom. Etter at husmennene ble sjøleiere her i landet, har familiebruket vært den dominerende driftsformen i landbruket i Norge på 1900-tallet. Det kan være fristende å peke på at samtidig som Norges regjering nå vil kvitte seg med den norske landbruksmodellen, er det nettopp denne modellen FN trekker fram for andre deler av verden i ei tid der over 800 millioner mennesker ikke spiser seg mette, der matvareproduksjonen går ned, folketallet går opp, og vi går inn i en forverret klimakrise. På denne måten har regjeringens forslag også et globalt etisk perspektiv.

Rådmannen registrerer at regjeringen mener at et fritt marked vedrørende kjøp og salg av landbrukseiendommer vil ivareta hensynet til ressursgrunnlag for matproduksjon og bosetting i landet på en god og samfunnsmessig tjenlig måte. Rådmannen vil understreke at landbruksnæringa er spesiell. Den ivaretar landets matproduksjon, bidrar til bosetting og aktive bygder, opprettholder kulturlandskapet, gir grunnlag for et mangfoldig næringsliv direkte avledet av landbruksvirksomheten. Dette er fellesgoder som blant annet konsesjonsloven skal bidra til å trygge og ivareta.

Et sterkt norsk landbruk med produksjon av mat der hvor jordressursene finnes vil sørge for matvaresikkerhet for befolkningen. Matvaresikkerhet og landbruksproduksjon til beste for samfunnet som helhet kan neppe ivaretas uten noen form for regulering av handel med landbrukseiendommer. Uten regulering vil helt andre hensyn slå inn, og muligheten til å sikre bosetting, landbruksnæring og matvaresikkerhet for framtidige generasjoners behov, vil bli sterkt svekket.

Det framholdes i høringsnotatet at det ofte er sterke følelser knyttet til det å eie en landbrukseiendom, se vedlegg 1 til høringsnotatet. Dette fører til at det ofte føles vanskelig for eieren å selge eiendommen. Det er med andre ord andre årsaker enn økonomi og lovverk som er avgjørende for om landbrukseiendommer selges. Rådmannen mener at dette indikerer at de någjeldende konsesjonsbestemmelsene ikke har så begrensende effekt på omsetning av landbrukseiendommer som regjeringen hevder. Rådmannen antar derfor at fjerning av konsesjonsloven vil ha svært beskjeden betydning for omfanget av landbrukseiendommer som kommer på salg i det åpne markedet.

Det er relativt få avslag på søknader om konsesjon i Rendalen kommune, men de fleste konsesjonssøkere får vilkår om bosetting og drift. Rådmannen mener at få avslag i stor grad skyldes at aktuelle søkere tar kontakt med kommunen og får informasjon og veiledning om lover og bestemmelser. Dersom saken strider mot gjeldende lovverk velger søkeren å finne andre løsninger eller lar være å søke. Departementets konklusjon om at kommunen ikke mener det er nødvendig å styre omsetningen av landbrukseiendommer er derfor ikke riktig ut fra rådmannens erfaring.

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Inngrep i den private eiendomsretten begrenser eiers adgang til fri utnyttelse av sin eiendom, og har gjennom tidene vært et omdiskutert tema. Konsesjonsplikten har derfor også en ideologisk side.

Økt kapitaltilgang og rekruttering til landbruket

Uten regulering i form av konsesjonsbestemmelser legges det til rette for salg til den kjøperen som vil betale mest og som ikke primært vil drive landbruk. Eieren må, enn så lenge, oppfylle driveplikten. Driveplikten knytter seg vel og merke kun til jordbruksarealene og ikke til skogen og utmarka. Driveplikten kan i dag oppfylles ved bortleie på langsiktig avtale (10 år). Eieren må med andre ord finne noen som vil drive dersom hun/han ikke vil drive sjøl. Dette fører til at eieren må finne en utøvende bonde til å leie jordbruksarealet. Dermed må bønder leie produksjonsarealene i stedet for å eie. Forslaget vil dermed ikke styrke en sjøleierende bondestand, dersom en med det mener aktive bønder som eier de arealene de driver. Det framstår for øvrig som svært uklart om regjeringen ønsker å beholde driveplikten i og med det før omtalte mandatet til nyoppnevnt utvalg.

Rådmannen mener for øvrig at departementet ikke kan se bort fra at å fjerne konsesjonsloven og bopliktbestemmelsene vil åpne for svært ulike interessenter og motiver i markedet ved kjøp av landbrukseiendom. Dagens Norge har stor privat kjøpekraft og mye privat kapital som medfører at formål fritid og rekreasjon, eller formål bosted, vil kunne prises vesentlig høyere enn når formålet er næringsdrift med avkastning fra landbruksproduksjon. Fri omsetning av landbrukseiendom vil føre til en viss fare for pengeplassering og spekulasjon i eiendom. Dette kan neppe være gunstig av hensyn til at disse eiendommene er produksjonsgrunnlag for mat.

I en fjellregion som vår, med mange landbrukseiendommer med betydelige rettigheter til jakt og fiske i skog og fjell, vil fjerning av konsesjonsloven føre til at eiendommer som i dag gir grunnlag for familielandbruk, bosetting og lokal aktivitet blir fritidseiendommer. Dette vil nødvendigvis også lett føre til at bygdene ikke blir bebodd. Dette vil i neste omgang svekke grunnlaget for framtidig landbruksdrift.

Med mindre tilgang til å kjøpe jord vil aktive bønder måtte fortsette å leie. Dette vil heller ikke legge til rette for et styrket driftsresultat for de som har yrket sitt i landbruket. Uten noen form for regulering, og med de internasjonale avtalene vi har i dag, åpnes det også for utenlandske oppkjøpere.

Utenbygds- og utenlandsk eierskap til landbrukseiendommene vil svekke de aktive yrkesutøverne i landbruket i den forstand at de ikke får kjøpt areal men må leie. I alle fall så lenge eieren har driveplikt. Ved et eventuelt bortfall av driveplikt vil ikke næringsutøverne være garantert tilgang til jordbruksressursene.

En kan neppe forvente at den som selger en landbrukseiendom vil velge å selge til en pris lik avkastningsverdi fordi han ønsker at kjøper skal få en rimelig mulighet til framtidig landbruksproduksjon. Det er vel mer påregnelig, også innen landbruket, at en selger vil selge til høystbydende. Dette er neppe med på å gjøre det lettere for aktive næringsaktører å kjøpe tilleggsareal da dette etter hvert fordrer at kjøper har tilstrekkelig/betydelig kapital. Hvis vi legger til grunn at det beste for landbrukseiendommene er at eieren også er driveren, slik departementet for øvrig skriver i sitt høringsnotat, bør konsesjonsloven ikke fjernes.

Uten konsesjonsbehandling og priskontroll vil eiendommer bli solgt til høystbydende. Det vil dermed etter hvert bli pengesterke eiere fra inn- og utland som kjøper opp norske landbrukseiendommer. Dette vil lett ekskludere ungdom med interesse for ei framtid innen landbruket, siden det vil være andre aktører i markedet med langt sterkere økonomi og kjøpekraft som vil komme i kjøpsposisjon. Konsekvensen blir at en stenger for rekruttering av ungdom til næringa i stedet for å øke rekrutteringen.

Regjeringens argument om at fjerning av regulering vil føre til økt kapitaltilgang i landbruket er vanskelig å forstå. Rådmannen ser at det kan være behov for å få økt kapitaltilgang i landbruket, men ser ikke at fjerning av konsesjonsloven og boplikten vil gi en slik effekt. Den som selger en landbrukseiendom er på tur ut av næringa, og selgeren kan uten priskontroll oppnå en høy pris på eiendommen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller neppe bli pløyd tilbake i landbruksnæringa. Kapitalen forsvinner tvert imot ut av næringa. De som skal erverve landbrukseiendom vil måtte betale mere og få høyere gjeld. Det er vanskelig å se hvordan dette skal kunne gi ny optimisme hos de som skal inn i næringa. Tvert i mot vil det styrke de som er på vei ut av næringa på bekostning av de som er på vei inn. Dersom kjøper har gitt en pris for eiendommen som klart overstiger den avkastningen/inntjeningen som eiendommen kan gi kan det være vanskelig å skaffe kapital til de investeringer som er nødvendige for å skaffe et resultat som forsvarer investeringen. Rådmannen mener at dette neppe vil være formålstjenlig for landbruket på sikt.

Å betale en «overpris» for produksjonsmidler tilfører ikke kapital til bedriften. Det er også usikkert om bank- og finansinstitusjoner vil se at fri pris vil styrke pantegrunnlaget på landbrukseiendommen. Dette siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne, i landbruksnæringa som i alle andre næringer. Fri pris vil på denne måten bidra til å tappe landbruksnæringa for kapital og ikke slik som høringsnotatet hevder; at fri pris vil føre til styrking av kapitaltilgangen i landbruket

Jordvern

Regjeringen mener at jordvernet ivaretas gjennom jordlovens og plan- og bygningslovens formål om vern om produktive arealer. Disse lovene vil ikke fullt ut ivareta konsesjonslovens formål med tanke på eier- og eiendomsstruktur i landbruket. I dagens konsesjonslov kan det gis konsesjon til sameier og AS, men bare i spesielle tilfeller. Det er viktig å bevare matjorda og andre ressurser til matproduksjon. Rådmannen mener at jordvernet svekkes betydelig siden fjerning av konsesjonslov og boplikt vil skape mindre oversiktlige eierforhold og kan gi mindre oversikt over bruken av landbrukseiendommene. Bekymringen styrkes ved at departementet har gitt et utvalg i oppdrag å vurdere om driveplikten bør oppheves. Rådmannen imøteser utarbeidelse av en ny jordvernstrategi, slik regjeringen varsler i høringsnotatet.

Boplikt

Rendalen kommune har ikke egen forskrift for nedsatt konsesjonsgrense og altså ikke krav om konsesjon på helårsboliger.

Uten boplikt på landbrukseiendommene vil ikke eiendommen lenger danne grunnlag for bosettingen. I henhold til kommunens retningslinjer for behandling av konsesjonssaker skal boplikt på landbrukseiendommer håndteres strengt. Dette begrunnes med at det er av stor betydning for bygdene at landbrukseiendommene bebos av eierne og at de deltar aktivt i lokalsamfunnet. Dersom det er kapitalen som skal bestemme hvem som skal eie landbrukseiendommene vil vi kunne få en situasjon som ikke vil være til fordel for et aktivt bygdesamfunn, matproduksjon og et levende landbruksmiljø.

Dersom det ikke lenger skal være nødvendig med en tillatelse/konsesjon for å eie landbrukseiendom vil det ikke nødvendigvis være slik at den som legger mest kapital på bordet vil erverve landbrukseiendom for å drive landbruk sjøl og bo på eiendommen. Med slik frihet i kjøp og salg av grunnlaget for norsk matproduksjon, som regjeringen vil åpne for med sitt forslag, vil store deler av bygdene lett bli eid og forvaltet av folk uten interesse for annet enn å eie. Vi får eiere som slett ikke vil bo og drive. Eksempelvis vil det være attraktivt for ressurssterke utflyttere med gårdsbakgrunn, å ta over familiebruket som feriested. Det er lett å se for seg at aktive bønder da må inngå leieavtaler for å kunne nytte ressursene. Dette vil ikke skape et robust landbruk med sterke driftsenheter og heller ikke sterke lokalsamfunn.

Administrativ innsparing

Konsesjonssaker er tidkrevende for forvaltningen. Alle konsesjonssaker utløser arbeid i form av kartlegging av hva eiendommen består av. Dette gjelder også saker der det ikke er priskontroll. Det er ekstra mye arbeid med saker der kjøpesummen er del av konsesjonsspørsmålet. En vanlig konsesjonssak innebærer som regel befaringsavtale av eiendommen, i alle fall der eiendommen er bebygd. Dette gjelder også dersom kjøpesummen er under 2,5 millioner, og priskontroll etter dagens regler kan falle bort. Forutsetningen for at en i slike saker ikke skal vurdere pris er at huset er i rimelig god stand og at atkomst, vann og avløp er i orden. Dette innebærer at eiendommer uansett må befares for vurdering av bygningsskade.

I tillegg kommer arbeid med kommunens kontroll av oppfyllelse av konsesjonsvilkår og oppfølging av boplikt både på konsesjonsfrie erverv og som konsesjonsvilkår.

Rådmannen mener at det er viktig for kommunen å ha hånd om bestemmelser som angår landbruket og framtidig landbruksvirksomhet i kommunen. Kostnader forbundet med administrasjon av bestemmelsene er ikke et argument for å fjerne konsesjonsloven og boplikten.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen mener at det er grunn til å frykte konsekvensene av å fjerne konsesjonsloven og boplikten. Den norske landbruksmodellen er utviklet for å ta vare på familielandbruket. Alle jordbruksutredningene og alle stortingsmeldingene om landbrukspolitikken etter krigen har slått fast at familiebruket er kjernen og bærebjelken i norsk landbruk. Det har det ikke vært noen uenighet om. Det framgår ikke av høringsnotatet eller landbruksmeldinger at dette er endret. Regjeringas forslag om å fjerne konsesjonsloven og boplikten vil komme til å endre på dette.

Høringsnotatet peker på en rekke ulemper og negative effekter av dagens konsesjonslovgiving. Dette skaper et inntrykk av at høringsnotatet er svært lite objektivt og bærer preg av en ensidig politisk og ideologisk vinkling uten refleksjon over landbruksnæringas nasjonale betydning for matsikkerhet og beredskap.

Rådmannen ser at et fritt marked for landbrukseiendommer vil få nye aktører inn i landbruket. Dette kan ha positive effekter der nye eiere satser på landbruk. Det er imidlertid mer usikkert om dette er aktører som selv vil drive aktivt landbruk i framtida. Rådmannen mener at fjerning av konsesjonsloven og boplikten ut fra dette, ikke vil styrke rekrutteringen til landbruket med nye og yngre brukere.

Fjerning av konsesjonsloven vil kunne føre til at landbrukseiendommer blir ervervet med helt annet siktemål enn landbruk. I vårt distrikt vil eiendommer med jakt og fiskeretter samt betydelige utmarksressurser for øvrig være attraktive fritidseiendommer. Uten konsesjon og boplikt vil ervervet kun bestemmes av betalingsviljen. Uten bosetting på gardene vil lokalsamfunn bli dramatisk endret.

Uten konsesjonsbestemmelser vil det åpnes for spekulasjon i oppkjøp av framtidig utbyggingsgrunn. I interessante utbyggingsområder vil dette bli en situasjon som etter hvert vil føre fokus bort fra landbruksformål i forbindelse med kjøp og salg av landbrukseiendommer. Dette vil øke presset på dyrka jord og vil på lang sikt svekke landbruksnæringas produksjonsgrunnlag og nasjonens matvareproduksjon/-beredskap.

Spørsmålet i høringa gjelder dypest sett om utviklingen av norsk landbruk, matproduksjon, kulturlandskap og bosetting i Norge skal være et samfunnsansvar eller skal overlates til markedskreftenes frie spill.

Rådmannen mener at fjerning av konsesjonsloven ikke vil tjene de overordnede samfunnsinteressene på lang sikt.

Rådmannens forslag til innstilling:

Rendalen kommune, kommunestyret, **fraråder** å fjerne konsesjonsloven og boplikten slik det foreslås av Landbruksdepartementet. Dette begrunnes i saksutredninga og understrekes med følgende:

- a) Landbruksnæringa med sekundærproduksjon bidrar til ¼-del av årlig verdiskapning i Rendalen, mens om lag 40 % av sysselsettinga er knyttet til landbruket med ringvirkninger. Familielandbruket er fundamentalt for at denne verdiskapningen og sysselsettingen i størst mulig grad skal forbli lokal. Fjerning av konsesjonsloven og boplikten legger til rette for at familielandbruket basert på selveiende, lokalt bosatte bønder opphører og at verdiskapning og sysselsetting sentraliseres.
- b) Fjerning av konsesjonslov og boplikt vil over tid bidra til at en større andel av landbrukseiendommene vil bli eid av eiere uten motivasjon for bosetting på eiendommen. Forslaget er dermed egnet til å redusere bosettingen i distriktene.
- c) Dersom konsesjonsloven og boplikten fjernes vil kapitalsterke kjøpere med andre formål enn landbruksproduksjon, som for eksempel utnyttelse av eiendommen til egen fritid og rekreasjon, presse opp prisene landbrukseiendommer. Dette vil utkonkurrere kjøpere som har landbruksproduksjon som formål.
- d) I utkantkommuner vil fjerning av boplikt på landbrukseiendommer kunne virke mot sin hensikt med hensyn til leiejordsproblematikken. De senere års oppmykning av delingsforbudet i jordloven har ført til mer dynamikk ved at eiere uten ønske om å bosette seg, bortrasjonaliserer eiendommen og selger landbruksressursene til andre aktive bønder. Et frislipp av prisene på landbrukseiendom og en økt adgang til å eie landbrukseiendom uten å bo på eiendommen, vil medføre at aktive bønder i mindre grad får tilgang til å eie egen jord. Forslaget er følgelig ikke egnet til å redusere andelen leiejord.
- e) Norge er et høykostland der sjølforsyning av mat avhenger av kompleks regulering av landbruksnæringa med bl.a. tollbarrierer og tilskuddsordninger. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren, som det nå legges opp til, vil medføre at norsk matproduksjon basert på lokale ressurser blir utkonkurrert. Forslaget vil følgelig svekke nasjonal matsikkerhet.
- f) Fjerning av konsesjonsloven vil flytte verdier ut av landbruket. Prisene på landbrukseiendom vil øke, hvilket kun vil være til fordel for de som selger seg ut av næringa. Dette vil medføre sviktende rekruttering på grunn av økt gjeldsnivå og redusert inntekstpotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Behandling i Formannskapet 15.01.2015:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt som innstilling overfor kommunestyret.

Innstilling i Formannskapet 15.01.2015:

Rendalen kommune, kommunestyret, **fraråder** å fjerne konsesjonsloven og boplikten slik det foreslås av Landbruksdepartementet. Dette begrunnes i saksutredninga og understrekes med følgende:

- a) Landbruksnæringa med sekundærproduksjon bidrar til ¼-del av årlig verdiskapning i Rendalen, mens om lag 40 % av sysselsettinga er knyttet til landbruket med ringvirkninger. Familielandbruket er fundamentalt for at denne verdiskapningen og sysselsettingen i størst mulig grad skal forbli lokal. Fjerning av konsesjonsloven og boplikten legger til rette for at familielandbruket basert på selveiende, lokalt bosatte bønder opphører og at verdiskapning og sysselsetting sentraliseres.
- b) Fjerning av konsesjonslov og boplikt vil over tid bidra til at en større andel av landbrukseiendommene vil bli eid av eiere uten motivasjon for bosetting på eiendommen. Forslaget er dermed egnet til å redusere bosettingen i distriktene.
- c) Dersom konsesjonsloven og boplikten fjernes vil kapitalsterke kjøpere med andre formål enn landbruksproduksjon, som for eksempel utnyttelse av eiendommen til egen fritid og rekreasjon, presse opp prisene landbrukseiendommer. Dette vil utkonkurrere kjøpere som har landbruksproduksjon som formål.
- d) I utkantkommuner vil fjerning av boplikt på landbrukseiendommer kunne virke mot sin hensikt med hensyn til leiejordsproblematikken. De senere års oppmykning av delingsforbudet i jordloven har ført til mer dynamikk ved at eiere uten ønske om å bosette seg, bortrasjonaliserer eiendommen og selger landbruksressursene til andre aktive bønder. Et frislipp av prisene på landbrukseiendom og en økt adgang til å eie landbrukseiendom uten å bo på eiendommen, vil medføre at aktive bønder i mindre grad får tilgang til å eie egen jord. Forslaget er følgelig ikke egnet til å redusere andelen leiejord.
- e) Norge er et høykostland der sjølforsyning av mat avhenger av kompleks regulering av landbruksnæringa med bl.a. tollbarrierer og tilskuddsordninger. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren, som det nå legges opp til, vil medføre at norsk matproduksjon basert på lokale ressurser blir utkonkurrert. Forslaget vil følgelig svekke nasjonal matsikkerhet.
- f) Fjerning av konsesjonsloven vil flytte verdier ut av landbruket. Prisene på landbrukseiendom vil øke, hvilket kun vil være til fordel for de som selger seg ut av næringa. Dette vil medføre sviktende rekruttering på grunn av økt gjeldsnivå og redusert inntekspotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Behandling i Kommunestyret 29.01.2015:

Høyre v/Tove Døsen satte frem følgende forslag:

«Rendalen kommune, kommunestyret, imøteser forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten og ser at dette kan gi eiere og drivere av landbrukseiendommer store muligheter i fremtiden.

- Større mulighet for landbruket til å drive en innovativ næring.
- Det vil gi landbruksnæringen en større selvråderett over egne ressurser.
- Det vil gi landbruksnæringen større frihet til å bestemme sin egen fremtid.
- Eiendomsstrukturen i landbruket vil bli mer hensiktsmessig og derav bedre rustet til å møte fremtidens utfordringer.»

Ved alternativ votering mellom Høyre v/Tove Døsens forslag og formannskapetets innstilling, ble formannskapetets innstilling vedtatt med 16 stemmer mot 1 stemme.

Vedtak i Kommunestyret 29.01.2015:

Rendalen kommune, kommunestyret, **fraråder** å fjerne konsesjonsloven og boplikten slik det foreslås av Landbruksdepartementet. Dette begrunnes i saksutredninga og understrekes med følgende:

- a) Landbruksnæringa med sekundærproduksjon bidrar til ¼-del av årlig verdiskapning i Rendalen, mens om lag 40 % av sysselsettinga er knyttet til landbruket med ringvirkninger. Familielandbruket er fundamentalt for at denne verdiskapningen og sysselsettingen i størst mulig grad skal forbli lokal. Fjerning av konsesjonsloven og boplikten legger til rette for at familielandbruket basert på selveiende, lokalt bosatte bønder opphører og at verdiskapning og sysselsetting sentraliseres.
- b) Fjerning av konsesjonslov og boplikt vil over tid bidra til at en større andel av landbrukseiendommene vil bli eid av eiere uten motivasjon for bosetting på eiendommen. Forslaget er dermed egnet til å redusere bosettingen i distriktene.
- c) Dersom konsesjonsloven og boplikten fjernes vil kapitalsterke kjøpere med andre formål enn landbruksproduksjon, som for eksempel utnyttelse av eiendommen til egen fritid og rekreasjon, presse opp prisene landbrukseiendommer. Dette vil utkonkurrere kjøpere som har landbruksproduksjon som formål.
- d) I utkantkommuner vil fjerning av boplikt på landbrukseiendommer kunne virke mot sin hensikt med hensyn til leiejordsproblematikken. De senere års oppmykning av delingsforbudet i jordloven har ført til mer dynamikk ved at eiere uten ønske om å bosette seg, bortrasjonaliserer eiendommen og selger landbruksressursene til andre aktive bønder. Et frislipp av prisene på landbrukseiendom og en økt adgang til å eie landbrukseiendom uten å bo på eiendommen, vil medføre at aktive bønder i mindre grad får tilgang til å eie egen jord. Forslaget er følgelig ikke egnet til å redusere andelen leiejord.

- e) Norge er et høykostland der sjølforsyning av mat avhenger av kompleks regulering av landbruksnæringa med bl.a. tollbarrierer og tilskuddsordninger. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren, som det nå legges opp til, vil medføre at norsk matproduksjon basert på lokale ressurser blir utkonkurrert. Forslaget vil følgelig svekke nasjonal matsikkerhet.
- f) Fjerning av konsesjonsloven vil flytte verdier ut av landbruket. Prisene på landbrukseiendom vil øke, hvilket kun vil være til fordel for de som selger seg ut av næringa. Dette vil medføre sviktende rekruttering på grunn av økt gjeldsnivå og redusert inntektspotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.