

Fra: Lise Gravermoen [Lise.Gravermoen@nes-ak.kommune.no]
Sendt: 13. februar 2015 15:12
Til: Postmottak LMD
Emne: Høringsinnspill konsesjonsloven og boplikten
Vedlegg: 201502131508.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Oversender høringsinnspill etter fristen 15.01.15 jfr. avtale med Ingrid Aasen. Viser forøvrig til Nes kommunes hjemmeside. Saken var oppe til behandling i kommunestyret 10.02.15.

Med vennlig hilsen

Lise Gravermoen
Virksomhetsleder, landbruk
Tlf. 63911227 - 48252037
E-post: lise.gravermoen@nes-ak.kommune.no
Postadr.: Postboks 114, 2151 Årnes
Besøksadr.: Hvamsvegen 696, 2165 Hvam
www.nes-ak.kommune.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: landbruk@nes-ak.kommune.no [<mailto:landbruk@nes-ak.kommune.no>]
Sendt: 13. februar 2015 15:08
Til: Lise Gravermoen
Emne: Message from "PRNA003-NES072"

This E-mail was sent from "PRNA003-NES072" (Aficio MP C4502).

Scan Date: 13.02.2015 15:08:25 (+0100)
Queries to: landbruk@nes-ak.kommune.no

Arkivsak: 2012/1982 - 7

Arkiv: V00

Saksbehandler: Lise Gravermoen

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for teknikk, næring og kultur	27.01.15
	Kommunestyret	

Forslag til høringsinnspill - Oppheve konsesjonsloven og boplikten

Rådmannens forslag til innstilling:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap.

Nes kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør sees i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

VEDLEGG:

- Høringsbrev med høringsnotat, datert 15.oktober 2014

SAKSUTREDNING:

Høringsfristen var satt til 15. januar 2015 men høringsinstansen har forlenget høringsfristen slik at saken kan behandles i kommunestyret den 10. februar 2015.

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev datert 15.10.2014 sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 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 (odelsloven), som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer, forutsatt det blir vedtatt i Stortinget, at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. I dag har konsesjonsloven blant annet til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer slik at dette foregår i tråd med samfunnsinteressene, jfr. konsesjonslovens § 1. Alle som i dag kjøper landbrukseiendom må søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak fra dette er om ervervet skjer fra noen med odel eller i nær familie, eller at eiendommen er bebygd og har et totalareal ikke over 100 dekar og heller ikke mer enn 25 dekar dyrket/overflatedyrket mark.

Videre innebærer LMD sitt forslag at boplikta foreslås opphevet, dette betyr både den lovbestemte boplikta som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, samt den boplikten som oppstår når det er satt som vilkår under en konsesjons behandling.

LMD foreslår at konsesjonsplikten og boplikten oppheves i sin helhet, uten å bli erstatta av annet regelverk. Opphevingen av konsesjonsloven innebærer også at reglene om boplikt i odelsloven oppheves, da disse reglene må sees i sammenheng. 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.

Forslaget vil etter LMD sitt syn bidra til en forenkling, deregulering samt styrke den private eiendomsretten.

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som de har et mål om å forenkle og redusere byråkratiet. Målet med forenklinga er blant annet at bonden skal få større sjølråderett over egen eiendom og bedre pris ved salg. Det skal bli enklere å få kjøpt tilleggsgjord og gi en større omsetning av eiendommer. Investeringsmulighetene og rekrutteringen til næringen skal øke. Til sammen skal dette gi bedre muligheter for effektiv og rasjonell drift.

Regjeringen har også satt som mål at matproduksjonen skal økes med 20 % fram mot 2030 og at det er viktig å verne om produksjonsarealene. Det skal derfor utarbeides en nasjonal jordvernsstrategi.

I tillegg til forslaget om å fjerne konsesjonsloven og boplikten har regjeringen hatt ute en høring om å fjerne prisreguleringa i konsesjonsloven. Regjeringen har hatt ute høring om å endre forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, forskrift om tilskudd til avløsning ved sjukdom og fødsel mv, forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon, forskrift om investeringer og bedriftsutvikling i landbruket ligger også ute til høring. Det er med dette foreslått mange og store endringer i landbruket på kort tid.

VURDERINGER:

Bakgrunn for at konsesjonslovgivningen ble innført rundt 1900 var å bidra til et nasjonalt eierskap av naturressursene, som skulle komme framtidige generasjoner til gode.

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra konsesjonsplikten.

Konsesjonslovas formålsparagraf, § 1 gjengis nedenfor:

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 friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Konsesjonslovas § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom og gjengis i sin helhet:

§ 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.»

Ved å oppheve konsesjonsloven blir priskontrollen avviklet jf § 9 pkt. 1. Ønsket er at dette skal bidra til at flere eiendommer kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin.

Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile produksjonspotensialet på jord, skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygningene (byggekostnader – alder og slitasje). Retningslinjene for prisregulering er i dag relativt romslige både i forhold til kapitaliseringsrentefot på 4 %, boverditillegg på inntil kr. 1,5 mill. tilleggsverdi på 50 % for jordbruksareal som selges som tilleggsjord, unntak for konsesjonsplikt for mindre eiendommer og unntak for prisregulering for bebygde eiendommer som omsettes for under kr. 2,5 mill.

Fjerning av priskontrollen kan muligens få utslag i sentrale områder der beliggenhet spiller en vesentlig rolle. Et spørsmål kan således være om disse endringene øker investeringslysten i landbruket og gjøre det mulig å komme inn i næringen og leve av landbruket uten å ha tilgang på mye startkapital.

Erfaringer fra andre land som f.eks. Sverige hvor konsesjonsplikten og boplikten delvis er avviklet, viser at salget av landbrukseiendommer har økt noe. Lav avkastning og strenge finansielle krav for lån har imidlertid dempet etterspørselen. Sverige har fortsatt et lovverk som begrenser større selskaper og juridiske personer å kjøpe landbrukseiendom. I Danmark hvor det ikke finnes regulering på dette området har hatt en lav inntjening i jordbruket noe som har ført til at mange av dagens eiere velger å selge gården.

I § 9 pkt. 2 har bosetting vært et av vurderingsmomentene. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved overtakelse. Dette vil ikke være mulig ved å fjerne loven.

Formålet med dagens regler om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensynet. Boplikten vil med gjeldende forslag bli borte ved alle typer erverv. Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom.

Boplikten har en effekt i den forstand at de som kjøper landbrukseiendom er klar over at de må bosette seg på eiendommen og med boplikt kan det unngås at noen spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt eller til rekreasjonsformål.

Fjernes konsesjonsloven vil det være vanskelig å ha kontroll med innholdet i § 9 pkt. 3 og 5. Et eksempel på driftsmessig god løsning kan være å vurdere avstand mellom driftssentrum på en eiendom og et aktuelt tilleggsareal. Disse punktene har gitt en viss styring med drifts- og bruksstrukturen. Fjerner man loven vil det være markedet som styrer dette, og det blir markedet som skal oppfylle ønske om et mer effektivt og rasjonelt landbruk.

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 er utformet i dag er den i liten grad begrensende i forhold til naboers mulighet til å erverve tilleggsareal for å styrke driften på sin eiendom og drive mer rasjonelt. Konsesjonsloven kan imidlertid nyttes for å unngå uheldig oppsplitting av landbrukseiendommer, sikre god arrondering og en ønskelig bruksstruktur. Nettopp som et styringsverktøy for å sikre regjeringen sin målsetting om mer rasjonelle enheter, bedre arrondering og mindre transport.

Konsesjonsloven skal ivareta samfunnsinteressene og tilgodese at det etableres driftsmessig gode løsninger for landbruket.

I § 9 pkt. 4 sier loven at man skal vurdere om erverver er skikket til å drive eiendommen. Her bør det bli satt et reelt krav til kompetanse for å overta landbrukseiendom. Utviklingen blant dagens landbrukseiere er at færre driver eiendommen selv. Kunnskapen blant de som overtar er

svært varierende. Sjøl om de ikke skal drive eiendommen har de likevel et forvalteransvar som krever at de har et visst minimum av kunnskap.

I § 9 andre og tredje ledd skal konsesjonsloven føre kontroll med hvilke eierform eiendommene kan ha. Dagens konsesjonslov har en eierskapsbegrensning hvor det heter at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved erverv oppstår sameie. Dette fordi det har vært ønskelig at landbrukseiendommer eies av fysiske personer og ikke juridiske enheter som AS, ulike investeringsfond og andre sameieformer. 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 noen lovverk for å ivareta de samfunnsmessige konsekvensene ved dette.

I tillegg til at konsesjonsloven faller bort vil all kontroll med egenerklæringer falle bort.

Ved kontrollen av egenerklæringsskjemaet eller konsesjonsbehandlingen, kontrolleres det at alle gårds- og bruksnumrene som hører til en landbruks- eiendom følger med ved overdragelsen. Dette for å unngå at landbrukseiendommen blir delt og at enkelte gårds- og bruksnummer blir stående igjen på forrige eier. Dette gir problemer både for selger og kjøper og vil kunne gi lite hensiktsmessige driftsenheter og mindre rasjonell drift.

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst.

Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningslova og i jordlova gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Plan- og bygningsloven og jordloven vil ikke alene kunne ivareta de samfunnshensyn som konsesjonsloven tar. Det avslås få konsesjonssaker, men konsesjonsloven har en virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Kommunene har et handlingsrom innenfor dagens regelverk. Det er gode muligheter for å skape større og mer robuste driftsenheter i dag ved å dele i fra landbruksarealer til tilleggsjord for nabobruk. Når det gjelder vurdering av pris på landbrukseiendom, ser man at dagens praksis er påvirket av den utviklingen som har skjedd i markedet ellers.

De foreslåtte endringene med konsesjonsloven og boplikten er store endringer som foreslås samtidig med flere andre endringer. Mange store endringer på samme tid gjør det vanskelig å se hvilke og hvor store konsekvenser dette vil gi. Før store endringer foreslås, bør konsekvensene sees i sammenheng og ikke minst utredes grundig.

Det aller vesentligste av landets naturressurser i form av jord, skog og utmark eies i dag av små og store private gårdeiere. Viktige naturressurser må forvaltes på en langsiktig og samfunnsmessig god måte. Landets landbrukseiendommer er grunnlaget for å dekke et av befolkningens primærbehov, behovet for mat og kan ikke sammenlignes med andre eiendommer. Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelt erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Ved å fjerne konsesjonsloven så frasier samfunnet seg kontrollen over omsetning og eierskap av landbruksressursene. Man forutsetter at markedet selv vil regulere omsetning til det beste for samfunnet.

KONKLUSJON:

Rådmannen konkluderer med at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap.

Rådmannen konkluderer også med at å oppheve loven uten grundig å ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi ikke er ønskelig.

Rådmannen anmoder med bakgrunn i ovennevnte saksopplysninger og vurderinger kommunestyre å gi følgende høringsuttalelse:

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap.

Nes kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør sees i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

Utvalgets innstilling (7 stemmer):

Gjeldende konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur samt lokalt eierskap.

Nes kommune anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikten opprettholdes. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør sees i sammenheng med en eventuell endring av andre lover og rammevilkår.

Behandling:

Forslag:

Repr. Dag Tveter fremmet på vegne av FrP følgende forslag:

Nes kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve lov 28.november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) m.v., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28.juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

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.

Forslaget styrker den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Repr. Per Melby fremmet på vegne av Høyre flg. forslag:

Nes kommune går inn for å opprettholde konsesjonsloven, men fjerne lovens prisregulering og boplikt for landbrukseiendommer.

Nes kommune understreker betydningen av et aktivt landbruk i hele landet, både matproduksjon, bosetting og kulturlandskap. Jordlovens bestemmelse om driveplikt ivaretar dette hensynet.

Virkemidlene i landbrukspolitikken bør innrettes med sikte på å opprettholde selvstendige bønder og redusere jordleie. Landbrukspolitikken må innrettes slik at vi får flest mulig drivverdige enheter hvor landbruksdriften er brukerfamiliens hovedinntekt. For å oppnå dette må det legges til rette for frivillig deling og salg av landbrukseiendommer og tilleggsjord. Konsesjonsloven har liten betydning for eiendomsstrukturen i landbruket. Likevel mener Nes kommune at konsesjonsloven bør beholdes som en sikkerhet for å kunne gripe inn mot uheldige oppkjøp og uønskede eierforhold i landbruket.

Konsesjonsloven har bestemmelser om boplikt og prisregulering. Dette er bestemmelser som medfører en omfattende saksbehandling med stor usikkerhet og forskjellsbehandling som resultat. Praktiseringen av et innfløkt regelverk med ulik behandling er et uakseptabelt inngrep i frivillige avtaler.

Bestemmelsene om boplikt har ingen betydning for kommuner med befolkningsvekst og medfører unødvendig saksbehandling. For fraflyttingskommuner er det viktig å legge til rette for eiendomsoverdragelser som fører til at nye innbyggere bosetter seg i kommunen og at landbrukseiendommene blir vedlikeholdt. Boplikten fører til en konservering av dagens situasjon. En fjerning av dagens boplikt og prisregulering ved eiendomsoverdragelse vil føre til større omsetning av landbruks-eiendommer og større aktivitet i de fleste bygder.

Votering:

Forslaget fremmet av repr. Dag Tveter (FrP) falt – fikk 2 stemmer (FrP).
9 stemte i mot (3 AP, 2 SP, 2 H, 1 V og 1 SV).

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslaget fremmet av repr. Melby, fikk rådmannens forslag 7 stemmer (3 AP, 2 SP, 1 SV og 1 V).
Forslaget fra repr. Melby fikk 4 stemmer (2 H og 2 FrP).