



**ETNE KOMMUNE  
UTVIKLING**

Landbruks- og Matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	Doknr.:
Mottatt: 18 NOV 2014	
Saksber.:	Arkiv:
Kop.:	Avskr.:

Etne, 18.11.2014

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
2014001384/2014008280

Arkiv:  
N-641.7

Sakshandsamar:  
ANB

**HØYRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVA OG BUPLIKTA**

Viser til dykkar brev den 15.10.2014 «Høring-Forslag om å oppheve konsesjonsloven og buplikten».

Sjå vedlagt høringsuttale frå Etne kommune!

Med helsing

*Annbjørg Bue*  
Annbjørg Bue  
Fagansvarleg landbruk



**Etne kommune**  
**SAKSUTGREIING**

<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saknr</b>	<b>Saksh.</b>
Komite Forvaltning	13.11.2014	101/14	ANB

<b>Sakshandsamar:</b> Annbjørg Buc	<b>Arkiv:</b> N-641.7	<b>Arkivsaknr:</b> 2014001384
---------------------------------------	-----------------------	----------------------------------

**HØYRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVA OG BUPLIKTA**

**Vedlegg i saka:**

Det kongelige Landbruks- og matdepartement den 15.10.2014: «Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.»

**Utrykte saksdokument:**

Ingen

**Saksgang:**

Komite forvaltning

**Utskrift til:**

postmottak@lmd.dep.no

## SAKSUTGREIING:

### 1. Kva saka gjeld:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) sende den 15.10.2014 ut på høyring forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta. Forslaget bygger opp om måla i regjeringa si politiske plattform.

#### LOVFORSLAG

1. Konsesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98 oppheves.

2. Det gjøres følgende endringer i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58:

§ 27. Utsettning av sak om odelsløsning eller offentlig skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt endres slik:

Når det i samband med odelsløsning eller offentlig skifte blir søkt *om fritak* frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka *til fritaksspørsmålet* er avgjort.

§ 28. Odelsløsning og tilbakesøking ved brot på bu- og driveplikt første og annet ledd endres slik: Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller *driveplikta* etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløsning, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når *driveplikta* ikkje blir *oppfylt*. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpaktning eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

§ 39. Bu- og driveplikt for attlevande endres slik:

For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han blei *eigar*, *drive* eigedomen i samsvar med jordlova § 8. *Den* styresmakta som kan gi fritak frå driveplikt etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå *driveplikta*.

Bruksretten fell bort *om eigedomen* ikkje blir driven på forsvarleg måte.

§ 51. Kva åsetesrett er tredje ledd endres slik:

Reglane *om driveplikt i jordlova* § 8 første stykket gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.

### 2. Bakgrunn for saka:

LMD skriv m.a følgjande:

*«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. Høringsfristen settes til 15. januar 2015.»*

*«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"). «

«Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.»

«Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.»

«Gjeldende konsesjonslov har til formål "...å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike gggyeier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet..", jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av fast eiendom. Begrepet "erverv" omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Erverv som er konsesjonspliktig i henhold til enkelte andre lover faller utenfor. Konsesjonsloven § 2 siste ledd åpner for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres unntak fra konsesjonsplikten ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven. Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3.

Konsesjonsplikt kan oppstå både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett, rettigheter som tar sikte på å hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen, samt for utbyggingskontrakter. Forutsetningen er at bruksretten er stiftet for mer enn ti år. Hvis bruksretten er avtalt for kortere tid, men brukeren er gitt adgang til å kreve kontraktstiden forlenget ut over ti år, oppstår også konsesjonsplikt. Utbyggingskontrakter av enhver art medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.»

«Konsesjonsloven § 2 oppstiller som hovedregel at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Det er imidlertid mange og viktige unntak fra denne hovedregelen.»

»Lovens mange unntak innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (se kapittel 3.5), samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.»

«Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 fastsetter at bebygd eiendom kan erverves uten

*konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.»*

*«Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling. Etter første ledd nr. 1 plikter ikke eierens ektefelle, eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle å søke konsesjon. Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konsesjonsforhold i orden, må erverver søke konsesjon. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett til eiendommen å søke konsesjon. Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 (nær familie) og 2 (odelsberettiget) betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebør den i minst fem år, jf. § 5 annet ledd. «*

*«Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter i konsesjonsloven jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. § 9 inneholder momenter som skal vektlegges, og fastsetter utgangspunktet for hvilken vekt de skal tillegges. Det skal etter bestemmelsens første ledd legges "særlig vekt" på:*

- 1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhellig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

#### *«3.4.2 Lovbestemt boplikt*

*Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dette gjelder uavhengig av om den som overtar har odelsrett til eiendommen eller ikke. Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.»*

*«Eieren har etter konsesjonsloven § 6 en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig. Plikten gjelder ikke eierens familie. En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen. «*

*«Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.»*

*«Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen. Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.»*

*«Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom.»*

*«Håndhevingen av reglene binder også opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjons saker.»*

*«I noen tilfeller kan bestemmelsene føre til usikkerhet både for kjøper og selger om den frivillige avtalen vil kunne gjennomføres.»*

*«Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning. Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven 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.»*

*«Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn, jf. kapittel 3.2. Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Disse forholdene vil trolig i mange tilfeller være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten.*

*Forskningsresultatene viser samlet sett at det er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt på landbrukseiendom virker, eller om de ikke virker etter sitt formål, se vedlegg 1. De ulike forskningsresultatene viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikten og dermed vanskelig å si noe sikkert om boplikten innvirker på bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

*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.*

*«Når erverv av fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke ressurser på disse sakene»*

### **3. Problemstilling:**

Skal Etne kommune gi høringsuttale til foreslått endring i konsesjonslova, og i så fall kva slags tilbakemelding skal kommunen gi?

### **4. Vurdering:**

Å endre på buplikta vil føre til at det blir fleire eigarar av landbrukseigedomar som ikkje bur i kommunen. Dette vil m.a. kunne føre til utholing av landbruksmiljøet og mindre skatteinntekter til kommunen.

Å fjerne priskontrollen vil kunne føre til at nokon landbrukseigedomar vil få ein høgare pris enn landbrukstakst. Det er alltid mange som ønskjer og har råd til å kjøpe desse eigedomane til andre føremål enn matproduksjon, og det blir da ein priskonkurrans som er vanskeleg å vinne for dei som vil drive gard.

Bondelaget skriv på nettet at i vår spurte Agri Analyse og Respons Analyse 1000 norske bønder om korleis dei meiner ei fjerning av konsesjonslova vil innverke på landbruket der dei bur. Så mange som 7 av 10 meinte dette vil slå enten negativt, eller svært negativt ut.

Å opne opp for fri omsetting av landbrukseigedomar utan buplikt vil gjere det mogeleg for ulike investorar å kjøpe opp eigedomar i stor skala. Det lokale eigarskapet til landbrukseigedomane kan bli borte. Konsesjonslova er over 100 år gammal. Ho vart vedtatt i 1909, og føremålet den gongen var å sikre at norske jordbruksareal ikkje vart kjøpt opp av utanlandske storkapitalistar.

Konsesjonslova har i stor grad motverka at landbrukseigedomar blir eigd i sameige og av aksjeselskap. At fleire eig ein landbrukseigedom saman kan gå utover drifta av eigedomen.

Konsesjonslova motverker også langsiktige leigeavtalar. For dei som driv med landbruk er det oftast meir gunstig å eige enn å leige.

## **TILRÅDING FRÅ RÅDMANNEN:**

Etne kommune går i mot forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta. Dette fordi:

- Landbruk betyr svært mykje for sysselsetting og busetting i Etne kommune.
- Forslag om å fjerne buplikta vil føre til at færre som eig landbrukseigedomar i Etne kjem til å bu i kommunen, noko som vil gi kommunen mindre i skatteinngang og ei utholing av landbruksmiljøet.
- Fjerning av konsesjonslova vil føre til ein priskonkurrans som er vanskeleg å vinne for dei som vil drive gard.
- Det lokale eigarskapet til landbrukseigedomane kan bli borte.

## **13.11.2014 KOMITE FORVALTNING**

### **FV-101/14 VEDTAK: samrøystes**

Etne kommune går i mot forslag om å oppheve konsesjonslova og buplikta. Dette fordi:

- Landbruk betyr svært mykje for sysselsetting og busetting i Etne kommune.
- Forslag om å fjerne buplikta vil føre til at færre som eig landbrukseigedomar i Etne kjem til å bu i kommunen, noko som vil gi kommunen mindre i skatteinngang og ei utholing

