

Vår saksbehandlar:  
Njål Gunnar Slettebø

Direkte telefonnr.:  
53 42 31 32

Vår dato:  
24.11.2014  
Dykkar dato:

Vår referanse:  
2009/1821-64026413/2014  
Dykkar referanse:

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

## **HØYRING- FORSLAG OM Å OPPHEVA KONSESJONSLOVA OG BUPLIKTA . HØYRINGSFRÅSEGN FRÅ BØMLO KOMMUNE.**

Formannskapet i Bømlo kommune handsama forslag om å oppheva konsesjonslova og buplikta i møte 18.11.2014 sak 71/14.

Bømlo Formannskap gjorde med 5 mot fire stemmer slikt vedtak:

Oppheving av konsesjonslova og fjerning av buplikt vil vere ei stor endring for omsetjing av landbrukseigedomar. Prisen på landbrukseigedomar vil med stort sannsyn auka og det vil verte verre for unge bønder å ha råd til å kjøpe landbrukseigedomar for å driva landbruksdrift. Fleire og fleire landbrukseigedomar i Bømlo kommune vil truleg verte reine fritidseigedomar der eigar ikkje bur på bruket. Utviklinga vil gå mot meir ekstensiv drift av landbruksareala i kommunen. Aktiv landbruksdrift på alle gardsbruka i kommunen er med på å halda oppe kulturlandskapet og busetjinga ute i krinsane. Overgang til fleire fritidseigedomar vil truleg svekke busetjinga i utkantområda i kommunen. På bakgrunn av dette vil Bømlo kommune gå imot at konsesjonslova og buplikta vert oppheva. Gjeldane priskontroll i konsesjonslova og buplikta er viktig for å sikra at mest mogleg av landbruksareala i Bømlo vert eigd og drive av aktive bønder.

Kopi av saksprotokoll og saksutgreiing ligg ved.

Med helsing  
BØMLO KOMMUNE

Njål Gunnar Slettebø  
Landbrukssjef





Dato: 21.10.2014  
Arkivref: 2009/1821-  
23625/2014 / 640

Saksbehandlar: Njål Gunnar Slettebø  
53 42 31 32  
njål-gunnar.slettebo@bomlo.kommune.no

| Sak nr i møte | Utval         | Møtedato   |
|---------------|---------------|------------|
| 71/14         | Formannskapet | 18.11.2014 |

## HØYRING- FORSLAG OM Å OPPHEVA KONSESJONSLOVA OG BUPLIKTA

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Oppheving av konsesjonslova og fjerning av buplikt vil vere ei stor endring for omsetjing av landbrukseigedomar. Prisen på landbrukseigedomar vil med stort sannsyn auka og det vil verte verre for unge bønder å ha råd til å kjøpe landbrukseigedomar for å driva landbruksdrift. Fleire og fleire landbrukseigedomar i Bømlo kommune vil truleg verte reine fritidseigedomar der eigar ikkje bur på bruket. Utviklinga vil gå mot meir ekstensiv drift av landbruksareala i kommunen. Aktiv landbruksdrift på alle gardsbruka i kommunen er med på å halda oppe kulturlandskapet og busetjinga ute i krinsane. Overgang til fleire fritidseigedomar vil truleg svekke busetjinga i utkantområda i kommunen. På bakgrunn av dette vil Bømlo kommune gå imot at konsesjonslova og buplikta vert oppheva. Gjeldane priskontroll i konsesjonslova og buplikta er viktig for å sikra at mest mogleg av landbruksareala i Bømlo vert eigd og drive av aktive bønder.

### Saksprotokoll i Formannskapet - 18.11.2014

Ragnfrid Sønstabø (H) la fram eit nytt framlegg til vedtak slik:

Bømlo kommune støttar opphevinga av konsesjonslova og buplikta.

Ved alternativ røysting over rådmannen sitt framlegg og framlegget frå Ragnfrid Sønstabø (H) vart rådmannen sitt framlegg mot fire røyster vedteke. (Solfrid Stavland (H), Ragnfrid Sønstabø (H), Tove Janita Kvernenes (H) og Anne T. Johannessen (FrP)).

### Vedtak:

Formannskapet gjorde (mot fire røyste) **vedtak** i samsvar med rådmannen sitt framlegg.

### Dokument i saka:

Brev frå Det kongelige Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014

## **Bakgrunn for saka:**

I høringsbrevet frå Landbruksdepartementet står det:

### **«1.1. Innholdet i høringsforslaget**

*Dette høringsnotatet inneholder forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).*

*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.*

*Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.*

*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").*

### **1.2 Bakgrunnen for høringsforslaget**

*Regjeringen har i Sundvolden- plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. 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. Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5.*

*Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.»*

## **2. HISTORIKK**

*Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).*

*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.

### **3.2 Konsesjonslovens formål og virkeområde**

Gjeldende konsesjonslov 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..”, 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.

#### **3.3.2.2 Unntak som følge av erververens stilling - konsesjonsloven § 5**

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.

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 bebor den i minst fem år, jf. § 5 annet ledd.

#### **3.3.3 Særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom**

Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål.

Det skal etter bestemmelsens første ledd legges ”særlig vekt” på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling1,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om ervervet anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

### **3.4 Boplikt**

*Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt (kapittel 3.4.2), boplikt som vilkår for å få konsesjon (kapittel 3.3.4 og 3.4.3) og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (kapittel 3.5).*

#### **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 bebyggt 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).*

#### **3.4.3 Boplikt som konsesjonsvilkår**

*Konsesjon kan som nevnt gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. konsesjonsloven § 11 første ledd. § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier. 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.*

### **3.5 Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense(nullgrense). (Bømlo kommune har ikke innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.)**

#### **5.1 Om behovet for endring**

*Regjeringen har i sin politiske plattform 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.*

*Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er gjennom flere hundre år betraktet som en grunnleggende rettighet.*

*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 avirkningen 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.*

*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.*

#### **5.2 Avveining mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov:**

*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.*

*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. Til tross for reglene om boplikt, står dessuten ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd.*

### **5.3 Departementets forslag**

*Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.*

*Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet mener ut fra hensynet til et enhetlig regelverk at også boplikt for de odels- og åsetesberettigede må oppheves. Det samme gjelder andre regler om boplikt i odelsloven. Se omtale av gjeldende regler i kapittel 3.4.2.*

*Det går fram av kapittel 3.2 at det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådgighetsinnskrenkninger. Bakgrunnen for at slike rettsstiftelser utløser konsesjonsplikt er lovgivers ønske om å hindre omgåelser av konsesjonsplikten. Ved opphevelse av konsesjonsplikten, er det heller ikke noe selvstendig behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter.*

*Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten.»*

### **Vurderingar:**

Framlegget frå Landbruksdepartementet om oppheving av konsesjonslova og buplikta er ei stor endring for eigartilhøva i landbruket. Dersom dette vert vedteke slik det er gjort framlegg om vil omsetjinga av landbrukseigedomar verte heilt fritt. Det vil ikkje verte vilkår om buplikt same kor stor eigedom det gjeld. Prisen vil også verte fastsett i avtale mellom kjøpar og seljar utan innblanding frå det offentlege. Sjølv om Bømlo kommune ikkje har handsama meir enn om lag 10 søknader kvart år, har priskontrollen i konsesjonslova og regelverket med buplikt vore styrande for prisnivået og kven som har kunne kjøpe landbrukseigedomar.

### **Kva konsekvensar vil det få for landbruksnæringa i Bømlo?**

1. Prisen på landbrukseigedomar vil gå opp. Fleire vil vere interessert i å kjøpe når dei slepp å busetja seg på bruket. Dette vil gjere det vanskelegare for unge familiar som vil driva landbruk å ta over ein landbrukseigedom for å leve av gardsbruket. Personar frå byområde vil kunne kjøpe landbrukseigedomar på Bømlo til reine fritidsføremål. Mange landbrukseigedomar på Bømlo har strandlinje som gjer dei attraktive til fritidseigedomar. Driveplikta i jordlova på jordbruksarealet kan dei kome klar med leigeavtalar.
2. Større utbyggingspress. Utbyggjarar vil lettare kunne kjøpe opp landbrukseigedomar som dei vil forsøka å få omgjort til utbyggingsområde ved rullering av kommuneplanen.

3. Auka pris på landbrukseigedomar vil gjere det vanskelegare for bøndene å få kjøpe tilleggsjord.
4. Alt i dag haustar dei aktive bøndene på Bømlo mykje avling på leigd areal. Ved at buplikta på landbrukseigedomar vert heilt borte vil det føre til endå meir leigejord.
5. Mindre matproduksjon på landbruksareala ved at eigar og drivar ikkje er same person. Utviklinga vil gå mot meir ekstensiv drift av landbruksareala i kommunen.
6. Aktiv landbruksdrift på alle gardsbruka i kommunen er med på å halda oppe kulturlandskapet og busetjinga ute i krinsane. Overgang til fleire fritidseigedomar vil svekke busetjinga i utkantområda i kommunen.

På bakgrunn av dette vil Bømlo kommune gå sterkt imot at konsesjonslova vert endra. Gjeldane priskontroll i konsesjonslova og buplikta er viktig for å sikra at landbruksareala i Bømlo vert eigd og drive av aktive bønder.

### **Oppsummering og konklusjon:**

Landbruks- og matdepartementet har kome med framlegg om å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheva einskilde føresegner i lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som gjeld buplikt.

Framlegget medføre at erverv av fast eigedom ikkje lenger vil ha trong for konsesjon frå det offentlige. Framlegget inneberer vidare at det ikkje vil være buplikt ved erverv av landbrukseigedom. Høyringsfristen er 15.januar 2015.

Fjerning av konsesjonslova vil vere ei stor endring for omsetjing av landbrukseigedomar. Prisen på landbrukseigedomar vil auka og det vil verte verre for unge folk å ha råd til å kjøpe landbrukseigedomar for å driva landbruksdrift. Fleire og fleire landbrukseigedomar i vår kommune vil verte reine fritidseigedomar der eigar ikkje bur på bruket. Utviklinga vil gå mot meir ekstensiv drift av landbruksareala i kommunen. Aktiv landbruksdrift på alle gardsbruka i kommunen er med på å halda oppe kulturlandskapet og busetjinga ute i krinsane. Overgang til fleire fritidseigedomar vil svekke busetjinga i utkantområda i kommunen. På bakgrunn av dette vil Bømlo kommune gå imot at konsesjonslova vert endra. Gjeldane priskontroll i konsesjonslova og buplikta er viktig for å sikra at landbruksareala i Bømlo vert eigd og drive av aktive bønder.