



Molde kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Seksjon landbruk og naturforvaltning

Melding om vedtak FSK 140/14

Det kongelige landbruks- og matdepartement

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres ref:

Vår ref:
2008/2487

Saksbeh:
Elin Næsje Sætre,

Arkivkode:
V63/&13

Dato:
08.12.2014

Høring om oppheving av konsesjonsloven og boplikten - Molde kommune

Vedtak

Molde kommune viser til saksutredning og mener at oppheving av konsesjonslov og boplikt vil gi negative konsekvenser for kommunen, og vil derfor anbefale at konsesjonslov og boplikt videreføres.

Molde kommune vil rå til at konsesjonslov og boplikt blir vurdert med tanke på å tilpasses dagens drift- og eierstruktur. Videre mener kommunen at en fri omsetning av landbrukseiendommer vil hindre muligheten for rekruttering til næringen.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 7 mot 6 stemmer.

Eirik Heggemsnes
Kommunalsjef

Nils Bjørn Venås
Konstituert landbrukssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Molde kommune Rådmannen

Arkiv: V63/&13
Saksmappe: 2008/2487-0
Saksbehandler: Elin Næsje
Sætre
Dato: 07.11.2014

Saksframlegg

Høring om oppheving av konsesjonsloven og boplikten.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
108/14	Plan- og utviklingsutvalget	25.11.2014
140/14	Molde formannskap	02.12.2014

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 25.11.2014

Innstilling

Molde kommune viser til saksutredning og mener at oppheving av konsesjonslov og boplikt vil gi negative konsekvenser for kommunen, og vil derfor anbefale at konsesjonslov og boplikt videreføres.

Molde kommune vil rå til at konsesjonslov og boplikt blir vurdert med tanke på å tilpasses dagens drift- og eierstruktur. Videre mener kommunen at en fri omsetning av landbrukseiendommer vil hindre muligheten for rekruttering til næringen.

Behandling

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

Rådmannens forslag til innstilling:

Molde kommune viser til saksutredning og mener at oppheving av konsesjonslov og boplikt vil gi negative konsekvenser for kommunen, og vil derfor anbefale at konsesjonslov og boplikt videreføres.

Molde kommune vil rå til at konsesjonslov og boplikt blir vurdert med tanke på å tilpasses dagens drift- og eierstruktur. Videre mener kommunen at en fri omsetning av landbrukseiendommer vil hindre muligheten for rekruttering til næringen.

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut forslag om generell oppheving av konsesjonsloven og boplikten. Høringsfrist 15. januar 2015.

Historikk:

Fra tidlig på 1900-tallet hadde Norge fire konsesjonslover, skogkonsesjonsloven, myrkonsesjonsloven, fjellkonsesjonsloven og jordkonsesjonsloven. I hovedsak gjaldt disse lovene friluftsliv-, landbruks- og utbyggingsarealer. Formålet med lovene var å hindre oppkjøp av areal fra investorer, samt å sikre landbruksarealene.

De fire lovene ble i 1974 erstattet av Konsesjonsloven. På den tiden var produksjonsareal en knapphetsressurs som var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig og forsvarlig måte. Det var viktig at prisen på landbrukseiendommer var på et nivå som sikret eieren mulighet til å betale ned og leve av eiendommen.

Dagens konsesjonslov trådte i kraft 1. januar 2004, og erstattet loven fra 1974. Konsesjonsloven ble endret i 2009 med formål å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt.

Konsesjonslovens formål og virkeområde:

Konsesjonslovens formål § 1:

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*

Formålet til gjeldende konsesjonslov er 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 tjenlig for samfunnet.

Virkeområde:

Behovet for konsesjonsloven, var begrunnet i at enkelte erverv kunne være i strid med samfunnets utnyttelse av eiendommen. Forvaltningen skal derfor foreta en konkret avveining ved behandling om konsesjon, der bruk og vern av eiendommen står sentralt.

Fortsatt er vern om landbruksareal viktig. I dag ligger alt produksjonsareal som LNF-områder i kommuneplanen, der Jordlova har krav til vern av jord. Ved fjerning av konsesjonslova kan det bli en økt spekulasjon i oppkjøp av bynære pressområder for utbygging, og prisene på eiendommene vil øke.

Det vil bli flere saker med omdisponering av areal fra LNF til annet formål. Her er det ofte de beste produksjonsarealene som forsvinner. I Molde kommune har vi også bynære produksjonsarealer.

Denne lova har til formål å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

«Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Konsesjonsloven § 2:

- gjelder erverv av fast eiendom, og erverv omfatter i utgangspunktet alle typer erverv, som kjøp, arv, gave, skifte mm.

Konsesjonsloven § 3:

- gjelder stiftelse og erverv av rettigheter som er likestilt med erverv, som til dømes leierett, bruksrett, utbyggingskontrakter for mer enn 10 år.

Konsesjonsloven gjelder i utgangspunktet all fast eiendom, det er imidlertid flere unntak:

Konsesjonsloven § 4, Eiendommens karakter:

- Ubebygde tomter til bolig/fritidsbolig ikke større enn 2 daa, betinget av den blir bebygd innen fem år. Tomten skal være fradelt etter Jordlova, eller ligge i et område som er avsatt til bolig etter kommuneplans arealdel eller reguleringsplan etter Plan- og bygningsloven.
- Dersom arealet ligger i et område som er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde.
- Bebygd eiendom der totalareal ikke overstiger 100 daa, og ikke har med enn 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord.
- Selveierleiligheter, aksjeleiligheter, obligasjonsleiligheter, andel i boligbyggelag/
borettslag sameiepart i bebygd eiendom, regulert til annet enn landbruksområde.

Konsesjonsloven § 5, Erververs stilling:

- Eiers ektefelle eller nær familie
- Odelsrett til eiendommen
- Betinget av å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der minst fem år.
- Staten

Oversikt over landbrukseiendommer i Molde kommune (2014):

Molde	Antall landbruks- eiendommer	Dekar Jord (totalt)	Dekar Skog (totalt)
Størrelse jord			
0-4 daa	108	137	19 428
5-19 daa	190	2 165	16 354
20-49 daa	149	4 627	44 059
50-99 daa	67	4 569	31 909
100-199 daa	36	4 687	24 287
200-299 daa	3	663	2 991
300-399 daa	1	303	1 287
500-599	1	590	1 086
Sum	555	17 741	141 401

Molde kommune har en stor andel av eiendommer med lite fulldyrka/overflate dyrka jord. Mange av disse har skogs-/utmarksareal, som gjør at de kommer over 100 daa totalt. Dette gjør at de havner innenfor kravet om konsesjon.

De aller fleste eiendommene blir likevel overdratt konsesjonsfritt, på grunn av slektskap.

I tabellen under viser siste år saker med konsesjonsbehandlinger i kommunen:

Årstall	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Konsesjonssaker	9	7	10	11	9	8	2

På landsbasis er overdragelsene slik:

Hvert år blir omtrent 5 prosent av landets 186 100 [landbrukseiendommer](#) overdratt til ny eier. En av tre overdragelser i 2013 var skifteoppgjør eller tinglysing av retten til å sitte i uskiftet bo, mens [omsetninger i fritt salg](#) utgjorde litt under en tredjedel. 2 200 overdragelser ble registrert som helt eller delvis [gave](#), av disse var ni av ti [familieoverdragelser](#).

Boplikt:

I 2009 ble boplikten innstrammet og boplikten oppstår ved erverv av eiendom. Det er nå boplikt på all bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord(25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller over 500 daa produktiv skog), og som er brukt som helårsbolig.

Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Erverver forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år etter overdragelsen og bo der minst fem år, jf.§ 5 i Konsesjonsloven. Dersom erverver ikke har tenkt å bosette seg på eiendommen, innen ett år, må han søke konsesjon.

Bopliktens innhold § 6:

- Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis

eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

Tre ulike typer boplikt:

- Lovbestemt boplikt: nær slekt og odelsberettiget overtar eiendommen etter § 5, forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minst fem år.
For sameie, må alle eiere være bosatt på eiendommen
- Boplikt som vilkår for å få konsesjon, for å fremme bosettelse etter loven, jf. § 11
- Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (ikke aktuelt for Molde kommune)

Boplikten kom for å hindre at mange eiendommer kun ble brukt til fritidseiendommer.

Vurdering:

Landbruk er en viktig næring i Molde kommune. For kommunen er det viktig å verne landbruksarealet i kommunen, både innmark og utmark. Landbruk, natur og friluftslivs- ressurser er en ikkefornybar ressurs, og som er viktig for rekreasjon og naturopplevelser for byens innbyggere. Forvaltningen skal også verne/bruke arealene til det beste for våre etterkommere.

Dersom konsesjonsloven blir fjernet, åpner det opp fritt salg av eiendommer. Dette vil bidra til større omsetning av eiendommer, og prisen på eiendommene vil trolig øke.

Samtidig er behovet for utbyggingsarealer både til bolig og næringsvirksomhet økende. Dersom det blir fritt fram for alle å kjøpe fast eiendom, kan nok mye av de aktuelle sentrumsnære utbyggingsområdene bli oppkjøpt og utbygd. I dag har alle ubebygde tomter byggeplikt innen 5 år fra kjøpsdato, uten å måtte søke konsesjon. Uten konsesjonsloven, kan utbyggere kjøpe opp flere tomter uten noen form for kontroll om de blir bebygd eller ikke. Sentrale pressområder for utbygging kan bli oppkjøpt, og utbyggerne kan starte omregulering til annet formål enn landbruk, natur og friluftsliv. I dag må utbyggingsaktuelle områder være avsatt i kommuneplanen til bolig og anlegg for å kunne kjøpes konsesjonsfritt.

Dette kan også gjelde i utmark, der utbyggingsaktuelle områder til hyttefelt kan bli oppkjøpt. Eller at kapitalsterke personer/selskap kjøper seg opp i areal med jaktretter. Da kan fort de allmenne friluftsjakterter komme i konflikt med private eierinteresser.

Kommunen har gjennom kommuneplan, reguleringsplaner, samt Jordlov mulighet til å hindre utbygging.

Uten Konsesjonsloven kan det bli en økning av kapitalsterke eiere som ikke er bosatt på eiendommene, og heller ikke har eierknytning til eiendommene. Mange bygder kan bli mer avfolket enn de er i dag. Dette er også en utfordring for Molde.

Da konsesjonsloven kom i 1974, var produksjonsareal en knapphetsressurs som det var viktig å fordele på en best samfunnsmessig måte. Bøndene eide sin egen jord.

Med dagens utvikling innenfor næringen er mange avhengig av leiejord. Mange av dagens melke- og kjøttprodusenter eier bare en liten del av jorden de driver. Bruksstørrelsen i forhold til drift, er for liten for mange.

Ved fjerning av konsesjonsloven, kan det bli en sterk prisøkning på landbrukseiendommer. Kommunen ser det som viktig at det rekrutteres nye generasjoner inn i næringen. Prisen vil være avgjørende for yngre generasjoner sin mulighet til å kjøpe seg landbrukseiendommer.

Molde kommune mener i en samlet vurdering at en fjerning av konsesjonsloven vil gi en overvekt av negative konsekvenser for kommunen, og anbefaler derfor at konsesjonsloven og boplikt videreføres. Kommunen mener derimot at det er viktig at det blir gjort en vurdering av dagens konsesjonslov, med tanke på å tilpasse den til dagens drift- og eierstruktur.

Arne Sverre Dahl

Vedlegg

- 1 Høringsbrev - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat