

Arkivsak-dok. 201409313-2
Arkivkode ---/V60/&13
Saksbehandler Karl-Otto Mauland

Saksgang
Fylkesutvalget

Møtedato
04.12.2014

Sak nr
151/14

Høring - Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endring i lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Sammendrag

Landbruks- og matdepartementer har sendt ut på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven, og endre bestemmelsene i odelsloven som omhandler boplikt. Hovedmålet for departementet er å styrke den private eiendomsretten, og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Fylkesrådmannen anbefaler at konsesjonsloven revideres og bare omfatter konsesjon på landbrukseiendommer og mulighet for kommunene til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon).

Fylkesrådmannens innstilling

1. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten ikke oppheves.
2. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven revideres til bare å omfatte landbrukseiendommer og mulighet for kommunene til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
3. I forbindelse med revisjon av konsesjonsloven bør kriterier og arealgrenser for konsesjon på landbrukseiendommer vurderes. Vestfold fylkeskommune anbefaler at dette utredes nærmere.

Tønsberg, 24.10.2014

Egil Johansen
fylkesrådmann

Sverre Høifødt
direktør

Vedlegg: Høringsnotat av 14. oktober 2014 fra LMD (pushes)
FU sak 4/14
[Lenke til konsesjonsloven](#)
Rundskriv M-2/2009

Saker til behandling og eventuelle vedlegg til sakene ligger på www.vfk.no.
Se under Snarvei og velg Politikk: møter og saker.

Direktelink til Politiske møter og saker: <http://opengov.cloudapp.net/meetings/vestfoldfk>

Innledning:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonsloven, lov av 28. november nr. 98. I tillegg foreslås å endre odelsloven, lov av 28. juni 1974 nr. 58 § 27, § 28, § 39 og § 51, som handler om boplikt.

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ved bl.a. å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behov for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser
5. hensyn til bosetting

Konsesjonsplikt innebærer at den som overtar en eiendom må innhente tillatelse fra det offentlige for å kunne være eier. Loven gir hjemmel for kontroll med omsetning av fast eiendom generelt. Kontrollen skal ivareta et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Loven har mange unntak på grunnlag av eiendommens karakter, eller erververens stilling.

Hovedtyngden av erverv som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendommer. Det oppstår sjelden konsesjonsplikt ved erverv av andre typer eiendommer som ubebygde tomter til bolig eller næring. Gjennom konsesjonsloven har noen kommuner innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-konsesjon). I Vestfold er det innført i noen kystnære områder der kommuner frykter at boliger skal bli brukt som fritidsbebyggelse i stedet for bolig. Dette er derfor et virkemiddel for å bidra til helårs bosetting.

I februar behandlet fylkesutvalget høring på priskontrollen i konsesjonsloven. Behandlingen av priskontrollen i Stortinget er utsatt til behandlingen av hele konsesjonsloven.

Det vises for øvrig til Høringsnotatet, konsesjonsloven og sak 4/14 i fylkesutvalget om priskontrollen. For de som ønsker mer kunnskap om praktisering av loven anbefales rundskriv M-2/2009 fra landbruks- og matdepartementet.

Saksutredning:

Oppheving av konsesjonsloven og boplikt dreier seg i vesentlig grad om to områder:

1. Mulighet for kommuner til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, såkalt null-konsesjon § 10
2. Vern om landbrukets produksjonsarealer § 9

Ut over disse to er de aller fleste tilfeller unntatt konsesjon, og handteres/kontrolleres gjennom utfylling av skjema om konsesjonsfrihet.

«Nullkonsesjon» § 10

I Vestfold har flere kommuner innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. I Vestfold dreier det seg i nær sagt alle tilfeller om kystnære områder hvor kommunen ønsker at boliger skal fungere som helårsboliger og ikke bli tatt i bruk som fritidsbebyggelse. I Vestfold betyr det et ønske om at det skal være liv og virksomhet året rundt og ikke bare sommerstid. At eierne også har sitt bosted handler også om skatteinntekter til kommunen. For distriktskommuner i landet for øvrig dreier nullkonsesjon seg i langt større grad om å opprettholde bosetting i kommunen i det hele tatt. Paragrafen dreier seg om kommunenes rett til selv å bestemme om de vil ha slike reguleringer eller ikke, kommunal selvvråderett.

Særlige forhold for landbrukseiendommer § 9

For landbrukseiendommer er det i tillegg til formålet med loven, fem forhold det skal legges vekt på ved vurdering av konsesjon til landbruksformål:

- 1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*
- 2. Om erververens formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*
- 3. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 4. Om erververen ansees skikket til å drive eiendommen*
- 5. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*

I debatten om konsesjonsloven har følgende spørsmål stått sentralt:

- Bør samfunnet ha kontroll med omsetning av jord og skog eller ikke? Er det viktig for samfunnet å ha kontroll med hvem som eier viktige fornybare naturressurser for produksjon av mat og produkter raffinert fra skogen?
- Vil vern om landbrukets produksjonsarealer (jord og skog) sikres godt nok av plan- og bygningsloven gjennom regulering av arealbruk, og jordloven gjennom krav til driveplikt, omdisponering og deling – helt uavhengig av hvem som eier?
- Bør samfunnet sikre at eiere skaper bærekraftige og gode driftsmessige løsninger, og har nok kompetanse til å nå målsettinger om økt produksjon av mat og utnyttelse av skogens ressurser?
- Skal det være lov for selskaper eller ressurssterke enkeltpersoner uansett nasjonalitet å kjøpe opp landbrukseiendom med ulik motivasjon? – som f.eks:
 - sikre egen matforsyning (land grabbing)
 - skaffe seg lukrative ferie- og fritidseiendommer
 - sikre matvarekjedene kontroll med hele verdikjeden fra produksjon til forbruker
 - erverve strategisk beliggende eiendom for senere utbygging til andre formål
 - lage store eiendommer som drives av flere leietagere (leilendinger)
- Er det viktig å sikre bosetting på landbrukseiendommene? Isolert sett for Vestfold er det stor bolyst i stort sett hele fylket. Er denne bolysten med på å drive prisene for høyt opp til å drive fornuftig utnyttelse av jord og skogressursene?
- Vil mange små skogteiger innenfor skogbruket være til hinder for at skogen blir forvaltet på en bærekraftig god måte, og vil konsesjonsloven være med å sementere dette? Vil muligheten for en bedre forvaltning av skogens ressurser være viktig i en fremtidig satsing på bioøkonomi og grønn verdiskaping?
- Dersom konsesjonsloven opprettholdes i en eller annen form, hvilke arealgrenser er riktige for når krav til å søke konsesjon skal inntreffe?

Det er ulike syn på alle disse spørsmålene. Synspunktene spenner fra de som ikke vil ha noe offentlig regulering på omsetning av privat eiendom, til de som mener at det allerede i dag er for dårlig oppfølging og praktisering av de fem kriteriene det skal legges vekt på etter konsesjonslovens § 9.

Landbrukets organisasjoner advarer sterkt mot at samfunnet frasier seg muligheten til å kontrollere og styre omsetning av jord og skog gjennom konsesjonsloven.

Fylkesrådmannens bemerkninger:

Fylkesrådmannen ser at det er ulike syn på behovet for en konsesjonslov eller ikke. Oppfatningene synes å fordele seg på fem alternativer:

1. Beholde dagens lov og praktisering som i dag
2. Beholde dagens lov og skjerpe praktiseringen av boplikt i nullkonsesjonsområder. Videre å skjerpe praktiseringen av de fem forholdene som spesifikt skal vurderes for landbrukseiendommer, spesielt pris og skikkethet (kompetansekrav)
3. Revidert lov som bare omhandler «nullkonsesjon» og konsesjon på landbrukseiendommer. Jamfør dagens §§ 9 og 10 og kravene til boplikt.
4. Revidert lov som bare omhandler konsesjon og boplikt på landbrukseiendommer
5. Oppheve dagens regler om konsesjon og boplikt, slik det foreslås i høringsnotatet.

Fylkesrådmannen vil ut fra en samlet faglig vurdering anbefale at det opprettholdes konsesjonsplikt på landbrukseiendommer og mulighet for å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon) for de kommunene som ønsker det. Jf. alternativ 3.

I forbindelse med en revidering av loven mener fylkesrådmannen det bør gjennomgås hvilke kriterier det skal legges vekt på ved vurdering av om konsesjon skal gis. Det bør også vurderes om arealgrensene for når krav til å søke konsesjon inntreffer bør endres. Det er ikke grunnlag nok for å ha klare anbefalinger om dette i denne høringen. Dette bør derfor utredes nærmere.

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201409313
Saksbehandler Karl-Otto Mauland

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	04.12.2014	151/14

Høring - Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endring i lov om odelsretten og åsetesretten (Odelslova)

Sammendrag

Landbruks- og matdepartementer har sendt ut på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven, og endre bestemmelsene i odelsloven som omhandler boplikt. Hovedmålet for departementet er å styrke den private eiendomsretten, og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Fylkesrådmannen anbefaler at konsesjonsloven revideres og bare omfatter konsesjon på landbrukseiendommer og mulighet for kommunene til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon).

Fylkesrådmannens innstilling

1. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten ikke oppheves.
2. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven revideres til bare å omfatte landbrukseiendommer og mulighet for kommunene til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
3. I forbindelse med revisjon av konsesjonsloven bør kriterier og arealgrenser for konsesjon på landbrukseiendommer vurderes. Vestfold fylkeskommune anbefaler at dette utredes nærmere.

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 04.12.2014 sak 151/14

Møtebehandling

Representanten Olav Bjørnli (H) fremmet følgende fellesforslag på vegne av FrP og H: Vestfold fylkeskommune støtter Landbruk - og matdepartementet og anbefaler at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Vestfold fylkeskommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. I tillegg er unntakene fra loven blitt så mange at det i seg selv er et argument for oppheving. For Vestfold fylkeskommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Voting

Fylkesrådmannens innstilling pkt 1-3 ble vedtatt med 8 stemmer (2 V, 1 KrF, 4 AP, 1 SP) mot 5 stemmer (2 FrP, 3 H) avgitt for fellesforslaget fra FrP og H

Vedtak

1. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten ikke oppheves.
2. Vestfold fylkeskommune anbefaler at konsesjonsloven revideres til bare å omfatte landbrukseiendommer og mulighet for kommunene til å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
3. I forbindelse med revisjon av konsesjonsloven bør kriterier og arealgrenser for konsesjon på landbrukseiendommer vurderes. Vestfold fylkeskommune anbefaler at dette utredes nærmere.