

Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

## MELDING OM VEDTAK

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:  
2014/5275-4 Kirsti Jakobsen, 11.12.2014

### **1633 Osen. Uttalelse til høring om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.**

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

*Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten på gårdsbruk.*

*UM ønsker ikke at konsesjonsloven eller boplikten på gårdsbruk skal fjernes, men vil foreslå at det gjøres noen endringer i gjeldende lovverk slik at man får en tilpassing til en ny virkelighet.*

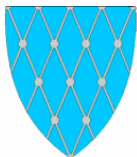
*UM vil foreslå at konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 200 dekar, og heller ikke mer enn 50 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.*

*På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 50 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 1000 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.*

*På samme vis må det gjøres en tilpassing i odelsloven, slik at odelslovens § 2 bør lyde: «Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 50 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige».*

Med hilsen

Kirsti Jakobsen



## SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
42/14	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	10.12.2014

**Saksbehandler: Ivar Dybdahl**

### **1633 OSEN. UTTALELSE TIL HØRING OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN.**

Vedlegg

- 1 Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat - oppheving av konsesjonsloven og boplikt.

#### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Landbruks- og Matdepartementet foreslår 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 av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt. Det foreligger et høringsnotat datert 15. oktober 2014, og høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

I høringsnotatet sies det innledningsvis at konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet, uten å bli erstattet av andre regler. Dette innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, da reglene her må ses i sammenheng. Dette betyr at erverv av fast eiendom ikke vil kreve innvilget konsesjon fra det offentlige.

Departementet har tidligere sendt ut på høring forslag om å oppheve konsesjonslovens «priskontroll», det vil si vurderingen av om den avtalte pris ved et erverv av landbrukseiendom tilgodeser en forsvarlig samfunnsmessig prisutvikling. Høringsfristen her er for lengst gått ut, men behandlingen av dette forslaget er nå stilt i bero, siden «priskontrollen» er en del av selve konsesjonsloven.

Departementet mener at bestemmelsene i konsesjonsloven kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Dette kan føre til at rekrutteringen til

næringen svekkes, og at det er vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord. Dette siste kan så i sin tur svekke mulighetene for en effektiv og rasjonell landbruksdrift. Departementet mener også at gjeldende bestemmelser kan hindre investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Departementet går deretter gjennom historikk og gjeldende rett. Her tas bare med at gjeldende konsesjonslov sist ble endret i 2009, ved at bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. Mulighetene for å søke om fritak for boplikt opphørte, slik at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon.

Departementet går deretter gjennom konsesjonslovens formål og virkeområde. Konsesjonsplikten er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen.

Plikten til å søke konsesjon innebærer at et erverv krever godkjenning av konsesjonsmyndighetene, som nå er den enkelte kommune hvis ikke vedtak påklages. Søknad om konsesjon kan innvilges slik som det er søkt om, den kan avslås eller den kan innvilges på slike vilkår som anses påkrevd for å fremme lovens formål.

Departementet går så gjennom konsesjonspliktens omfang, og unntakene i loven som gjør at det ikke er nødvendig å søke konsesjon. Konsesjonsplikten gjelder i all hovedsak overdragelse av eiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

Konsesjonslovens § 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 (her vil saksbehandler legge til at andel i et eventuelt jordsameie også vil telle med i eiendommens totalareal).

Etter konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 1 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Det er også en del *andre* tilfeller der det som følge av *eiendommens karakter* ikke er nødvendig å søke konsesjon.

Så er det visse unntak fra konsesjonsplikten som en følge av *erververens stilling*. I følge § 5 første ledd nr. 1 plikter ikke eierens ektefelle, eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle å søke konsesjon. Etter 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 jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 (nær familie) og nr.2 (odelsberettiget) betinget av at *erververen bosetter* seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

I lovens § 9 skal det 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 helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I §9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antall sameiere økes.

Konsesjonslovens § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan etter søknad lempes på konsesjonsvilkår.

Boplikten ble innført i 1974 som en betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede. Ved lovendring i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven, og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Det er tre kategorier boplikt:

1. Lovbestemt boplikt. Gjelder ervervet en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, og eiendommen har bebyggelse som 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). En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen.
2. Boplikt kan gis som vilkår for konsesjon, f. eks. vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Boplikten kan være personlig eller upersonlig.
3. Kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense («nullgrense»). Osen har ikke innført nullgrense, så det går ikke nærmere inn på denne her.

Departementet lister deretter opp momenter med kontroll og oppfølging av vedtak som er fattet. Dette kan dreie seg om overtredelse av konsesjonsvilkår, brudd på boplikt osv.

Departementet går så gjennom en del statistikk over antall landbrukseiendommer og omsetning av landbrukseiendommer mv. Tall fra KOSTRA- rapporteringen viser at det i 2012 i kommunene ble avgjort i alt 2483 vanlige søknader om konsesjon, herav ble 2420 innvilget og 63 søknader avslått. Av de innvilgede sakene ble det satt vilkår for konsesjon i 51 % av sakene, det ble satt vilkår om personlig boplikt i 28 % av sakene mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle bosette seg på eiendommen («upersonlig boplikt»).

Departementet går så nærmere inn på behovet for endringer i gjeldende lovverk. Eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Regjeringen vil styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Departementet går så i høringsbrevet nærmere inn på grunnlaget for å oppheve konsesjonsloven, og viser bl. a. til Den europeiske menneskerettskonvensjon, som har uttalt at «Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal få fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper». Reglene om fast eiendom bør derfor etter departementets mening i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte.

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at får større frihet til selv å råde over sin eiendom. Reglene i konsesjonsloven innebærer for eksempel at en eier ikke står fritt til å overdra eiendommen til den han 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 mener at konsesjonsplikten kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg. Boplikten kan føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror at de kan få den prisen de mener at eiendommen er verdt. Dette kan føre til at reglene om boplikt kan ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo.

Departementet skriver videre at reglene binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Det nevnes her systemet med «Egenerklæringer om konsesjonsfrihet» og forvaltningens behandling av konsesjonssaker.

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Men også reglene i plan- og bygningsloven og 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 viser til at det i praksis er få avslag på konsesjon, noe som tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven.

Departementet sier også at vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Det vises til at kommunen er planmyndighet, og kan for eksempel fastsette rekkefølgebestemmelser (Pbl § 11-9 nr. 4) slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Vedrørende boplikten, så mener departementet at muligheten for å skaffe seg et arbeid og kulturelle og følelsesmessige bånd til en landbrukseiendom i mange tilfeller vil være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten. Departementet viser til undersøkelser omkring boplikten, og mener at det er vanskelig å si noe eksakt om reglene om boplikt har virket etter hensikten eller ikke.

Departementet konkluderer med at å opprettholde dagens regler om boplikt ikke i tilstrekkelig grad kan forsvares siden det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt.

## Vurdering:



Postadresse

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

E-post

Internett

Bankgiro

Siden innføringen av konsesjonsloven i 1974 har den gjennomgått flere grunnleggende forandringer. Opprinnelig hadde f. eks. staten forkjøpsrett til landbrukseiendommer, noe som førte til en rekke opprivende saker i lokalsamfunnet fordi staten kunne gripe inn og bruke sin rett til å gå inn i handelen og slik medvirke til et annet utfall enn det kjøper og selger hadde blitt enige om. Slike eiendomssalg, der partene brukte sine klageretter i fullt monn, var meget ressurskrevende for alle involverte parter, både kjøper, selger og intervenserende forvaltning i alle ledd. Det var nok mange som pustet litt lettet ut når dette instituttet forsvant.

I tiden etterpå har det nok også vært slik i Osen at i de fleste sakene er det gitt konsesjon, men det er ofte knyttet til vilkår i rimelig grad. Ved at det i flere saker her er delt fra tunet med påstående bygninger, og der jordbruks- og skogbruksarealene er lagt til nabobruk i drift, er det oppstått rasjonelle landbruksenheter. På denne måten har mange aktive gårdbrukere styrket sine arealressurser i vesentlig grad til en fornuftig pris, og det har ført til bruksutbygging med større produksjon.

I Osen er nesten halvparten av alt jordbruksareal det søkes produksjonstilskudd på, leiejord. Det kan nevnes at på Sørjer og på Strand er det nå ikke selvstendige bruk med produksjon, slik at all jord leies ut. På kort sikt trenger ikke dette være noe problem, men de aktive gårdsbrukene får ikke den langsiktige tryggheten som må til dersom det skal satses. Arealer blir ofte en knapphetsfaktor ved investeringer, og kan være et hinder i forhold til finansiering av Innovasjon Norge og øvrige banker. Det må nevnes at departementet nå har satt ned en arbeidsgruppe, som skal gå gjennom leiejordsproblematikken og driveplikten.

Hvorfor er det da så mye leiejord også i Osen? Vi har ingen egen undersøkelse som sier noe om dette. Så de følgende kommentarer fra saksbehandler blir noe synsing. Bildet er variert. Vi har områder der det er mange mindre bruk der det ikke er fast bosetting lengre, men stor aktivitet i feriene. Så har vi litt større bruk, der det er fast bosetting året rundt. Det er nok fortsatt slik at det er sterke følelser knyttet til det å selge et bruk der man har vokst opp, slik at man vil ha det i sin eie så langt det er råd. Og har ikke eieren selv motforestillinger, så vil ofte søsken av eier sette ned foten. Jeg vil tro at neste generasjon, som har vokst opp annet sted i landet, ikke vil ha det samme forhold til bruket og kan være interessert i å se på andre løsninger.

Priskontrollen kan nok ha hatt og har innvirkning på omsetningshastigheten av landbrukseiendommer. Det er likevel viktig å understreke at grensen for når den slår inn er vesentlig høynet i de siste årene. I dag er det slik at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2 500 000,- skal det ikke foretas noen prisvurdering (Rundskriv M-2/2012 fra LMD).

De aller fleste i Norge i dag har en solid økonomi. Det er ikke nødvendig å selge småbruket i Osen, fordi man har råd til å sitte med det, samtidig som man kanskje har hus og hjem andre steder. Et salg innbringer ikke så mye at det er interessant; bruksverdien for eierne betyr mer enn det som et salg kan innbringe.

## Oppsummering:



Postadresse

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon

Telefaks 72 57 82 01

E-post

Internett

Bankgiro

Konsesjonsloven har etter saksbehandlers oppfatning i det store og hele hatt positiv effekt, ved at den har ivaretatt landbruksbefolkningens og til en viss grad kommunenes interesser (boplikten). Mulighetene for å «spekulere» i landbrukseiendommer har vært svært begrenset. Samtidig kan en innrømme at konsesjonssaker kan være kompliserte og tidkrevende for forvaltningen.

Saksbehandler tror at fordelene med å ha en konsesjonslov vil være større enn ulempene, altså at den bør bestå i en eller annen form. Med den utviklingen vi har hatt over lang tid, med stadig større produksjonsenheter, *synes det ikke som om arealgrensene for når det må søkes konsesjon og når boplikten skal tre inn er særlig tilpasset virkeligheten.* Det er i dag ikke mulig å leve av et bruk på 25 dekar fulldyrka jord dersom du ikke er gartner, men det kan være en fantastisk boplass og utgangspunkt for et annet hovedyrke. Arealgrensene bør etter saksbehandlers vurdering doubles.

Konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 4 bør derfor endres slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 200 dekar, og heller ikke mer enn 50 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det da gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 50 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 1000 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.

### **Sektorlederens innstilling:**

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten på gårdsbruk.

UM ønsker ikke at konsesjonsloven eller boplikten på gårdsbruk skal fjernes, men vil foreslå at det gjøres noen endringer i gjeldende lovverk slik at man får en tilpassing til en ny virkelighet.

UM vil foreslå at konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 200 dekar, og heller ikke mer enn 50 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 50 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 1000 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.

På samme vis må det gjøres en tilpassing i odelsloven, slik at odelslovens § 2 bør lyde: «Ein eignedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eignedomen

er over 50 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige».

## **Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 10.12.2014**

### **Behandling:**

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

Hovedutvalg for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten på gårdsbruk.

UM ønsker ikke at konsesjonsloven eller boplikten på gårdsbruk skal fjernes, men vil foreslå at det gjøres noen endringer i gjeldende lovverk slik at man får en tilpassing til en ny virkelighet.

UM vil foreslå at konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 200 dekar, og heller ikke mer enn 50 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 50 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 1000 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.

På samme vis må det gjøres en tilpassing i odelsloven, slik at odelslovens § 2 bør lyde: «Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 50 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige».

Hanne Skjæggestad  
Sektorleder Utvikling og Miljø.