



# Bamble kommune

## Samfunnsutvikling

Det kongelige landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007, Dep. Teatergata 9  
0030 OSLO  
postmottak@lmd.dep.no

Deres ref.

Vår ref.  
14/05710-8

Dato  
15.12.2014

**Melding om vedtak: Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten**

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 11.12.2014 sak 76/14**

### Vedtak

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.

Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand

Saksutskrift følger vedlagt.

Med hilsen

#### Postadresse

Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

#### Besøksadresse

Kirkeveien 12  
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10  
Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 1503.19.37075  
Org.nr.: 940 244 145 MVA  
[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)

Anne Øvrum  
Rådgiver  
3596 5104

*Brevet er godkjent elektronisk.*

Antall vedlegg:



# Bamble kommune

## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/05710-2  
Arkivkode. ---  
Saksbehandler Anne Øvrum

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda	19.11.2014	27/14
2 Teknisk utvalg	19.11.2014	117/14
3 Formannskapet	20.11.2014	68/14
4 Kommunestyret	11.12.2014	76/14

## Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

### Rådmannens innstilling

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.
6. Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand.

### Vedlegg

1. Høringsbrev, datert 15.10.2014.
2. Høringsnotat Oppheving av konsesjonsloven og boplikt, datert 15.10.2014.
3. FOR 2007-01-03 nr 28: Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for Bamble kommune, Telemark.

### Referanser i saken

- Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

- FOR 2007-01-03 nr 28: Forskrift etter konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjonsgrense for Bamble kommune, Telemark.

## Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer tre forhold:

1. Erverv av fast eiendom vil ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige.
2. Det vil ikke være boplikt ved erverv av landbrukseiendom.
3. Det kan ikke fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i kommunene, det vil si boplikt i boliger, såkalt nullgrense.

Regjeringen mener at forslaget styrker den private eiendomsretten, og skal gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Høringsfristen er 15. januar 2015.

## Saksfremstilling

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.

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").

Regjeringen har samtidig som mål å redusere landbruksbyråkratiet.

Landbruks- og Matdepartementet mener dagens regler har følgende uheldige virkninger:

1. Begrenser selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked.
2. Svekker rekrutteringen til næringen.
3. Vanskelig for næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord.
4. Demper investeringslysten og svekker driftsgrunnlaget.

Fra høringsnotatet ser vi videre:

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974.

Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte.

Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001. Arealgrensene for konsesjonsplikt er endret flere ganger de seinere år.

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser.

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.

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 § 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 prisutvikling,
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.

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

Konsesjonsloven § 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.

### **Statistikk på landsbasis**

Høringsskrivet viser til statistikk som viser at ca. 9 000 landbrukseiendommer skiftet eier i 2012, dvs. nærmere 5 % av landets 186 700 landbrukseiendommer. Av de omsatte eiendommene

var om lag 5300 (59 %) overdragelser i nære relasjoner (familieoverdragelser) uten konsesjonsplikt. Ca. 3700 overdragelser skjedde utenfor nær familie.

I 2012 var ca. 80 % av landbrukseiendommene med bolighus som var registrert i landbruksregistret bebodd. Landsdekkende tall fra SSB over registrert byggeaktivitet de siste 30 årene, viser som det kan være grunn til å forvente, at aktiviteten er størst på landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen. Tallene gjelder ombygging og tilbygg på bolighus.

KOSTRA-tall viser at kommunene i 2012 avgjorde i alt 2 483 "vanlige" søknader om konsesjon. Av disse søknadene ble 2 420 innvilget. Kun 63 søknader (3 %) ble avslått.

Det ble satt vilkår for konsesjon i 51 % av de innvilgede 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).

## **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).

Da det i 1974 ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrent eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Ved endringen av reglene i 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn slik at det skulle legges særlig vekt på dette hensynet ved avgjørelsen av om det skulle gis fritak fra boplikt.

Ved lovendringen i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven. Odelsloven inneholder regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven.

## **Konsesjonsgrense null**

Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft.

Konsesjonsfriheten gjelder ved erverv av ubebygde enkelttomt til bolig eller fritidshus, bebygd eiendom, eller ved erverv fra nær slekt. Innføring av kommunal forskrift innebærer derfor at slike erverv er konsesjonspliktige.

Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus.

Konsesjonsplikten kan også utvides til å gjelde ved erverv av ubebygd tomt som er regulert til boligformål, og konsesjonsplikten kan utvides til å gjelde den kretsen av nær slekt som er unntatt fra konsesjonsplikt etter § 5 (slektskapsunntaket).

Konsesjonsloven § 10 inneholder nærmere regler for kommunens behandling av konsesjonssøknader etter kommunal forskrift. Første ledd sier at kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Videre inneholder bestemmelsen momenter kommunen kan legge vekt på i sin avgjørelse.

Følgende momenter kan tillegges vekt;

- eiendommens beliggenhet,
- bebyggelsens art og standard,
- hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig,
- hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig,
- om det er påregnelig at andre vil kjøpe den for å bruke den til helårsbolig.

Oppstillingen er ikke uttømmende.

Det går fram av § 10 annet ledd at konsesjon skal gis dersom kommunen finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Per 1. september 2014 har 60 kommuner innført lokal forskrift. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 til i dag. 12 kommuner har fått fastsatt forskrift slik at også nær slekt må søke konsesjon.

Bamble kommune har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, siste gang med virkning fra 3.1.2007. Der heter det:

«I samsvar med konsesjonsloven § 7 blir konsesjonsfriheten for bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket, satt ut av kraft for Bamble kommune for:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.»

Overdragelse av ubebygd tomt regulert til boligformål er ikke tatt inn i forskriften. Heller ikke bolig fra nær slekt er tatt inn i forskriften, slik at dette er konsesjonsfritt. Nære slektninger kan overta bolig fra/til så langt ut som onkel/tante.

Departementet viser til at Regjeringen i sin politiske plattform har presisert at den vil ta vare på god matjord. Man mener at konsesjonsplikt isolert sett har begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer.

Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer.

Kommunen er planmyndighet, og har også hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 til blant annet å fastsette rekkefølgebestemmelser slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Departementet mener videre at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og skal derfor utarbeide en nasjonal jordvernstrategi.



## **Rådmannens vurdering**

Rådmannen vurderer at opphevelse av konsesjonsloven med tilhørende fjerning av boplikten er en vanskelig sak.

Konsesjonsloven har hatt som formål å bidra til et bærekraftig og lønnsomt landbruk, og at boområder ikke skal framstå som «spøkelsessteder» mesteparten av året.

Når det gjelder boplikt vurderer rådmannen det som viktig at man skiller mellom områder til boliger og fritidseiendommer, spesielt i en kommune hvor det er press på å skaffe seg fritidseiendommer. Opphevelse av boplikten vil sannsynligvis føre til langt høyere priser, slik at det blir vanskeligere for boligsøkende å finne seg bolig i Bamble i attraktive områder.

Rådmannen mener at fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer i kommunen og virke negativt på rekrutteringen. Det blir sannsynligvis vanskeligere å komme inn i landbruksnæringen for ungdom som vil satse på landbruk som framtidig levevei. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier vil ha mindre midler til investeringer i utstyr og oppgradering av bygningsmasse, samt løpende vedlikehold.

I tillegg vil høyere priser på landbrukseiendommer vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.

Det at det allerede er en åpning i dagens lovverk for å fradele våningshuset med passende tomt og selge det for seg, og jord og skog for seg, medfører at det ligger til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand.

I tillegg vurderer rådmannen at det fortsatt bør være mulig å skaffe seg bolig i tettsteder og attraktive områder langs kysten.

## **Konklusjon**

Konsesjonsloven bør beholdes.

**Landbruksnemnda har behandlet saken i møte 19.11.2014 sak 27/14**

## **Møtebehandling**

### **Votering**

Innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.
6. Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand.

## **Teknisk utvalg har behandlet saken i møte 19.11.2014 sak 117/14**

### **Møtebehandling**

### **Votering**

Innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.
6. Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand.

## **Formannskapet har behandlet saken i møte 20.11.2014 sak 68/14**

### **Møtebehandling**

## **Votering**

Innstillingen vedtatt mot 3 stemmer

## **Vedtak**

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.

Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand

## **Kommunestyret har behandlet saken i møte 11.12.2014 sak 76/14**

## **Møtebehandling**

## **Votering**

Innstillingen enst. vedtatt

## **Vedtak**

Konsesjonsloven bør beholdes.

1. Fri prisfastsettelse vil føre til høyere priser på landbrukseiendommer og virke negativt på rekrutteringen av ungdom som vil inn i næringen.
2. Høyere priser på landbrukseiendommer vil vanskeliggjøre generasjonsskifte fordi prisen blir for høy.
3. Høy kjøpesum vil medføre at ny eier har mindre midler til investeringer.
4. Det ligger i dagens lovgivning til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
5. Det er viktig å bevare boplikten i boliger og på gårdsbruk i kommunen for å beholde aktive lokalsamfunn.

Det er viktig med et lokalt eierskap til landbrukseiendommer og en selveiende bondestand

RETT UTSKRIFT  
DATO 11.desember.2014