



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres ref.:

Vår saksbehandler:
Håkon Økland

Arkivkode:
14/01139-5

Dato:
17.12.2014

Forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt – høringssvar fra Hemnes kommune

Vedlagt oversendes høringssvar fra Hemnes kommunestyre ang. forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikten.

Med vennlig hilsen
for Hemnes kommune
Enhet tekniske tjenester

Håkon Økland
Seniorrådgiver

Mottaker	Kontaktperson	Adresse
Mottaker Landbruks- og matdepartementet		Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 14/01139

Arkivkode

Saksbehandler Øystein Dyrle

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda	13.11.2014	2/14
2 Kommunestyret	10.12.2014	51/14

Konsesjonsloven og boplikt

Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova)

Kommunestyret har behandlet saken i møte 10.12.2014 sak 51/14

Møtebehandling

Sverre Storbæk satte frem følgende forslag : Som til landbruksnemnda:

Landbruksnemnda mener at loven om konsesjonsplikt/boplikt og prisregulering er uheldig, da dette er til hinder for en fri omsetning av landbrukseiendommer.

Priskontrollen en har i dag begrenser selgers vilje til å legge eiendommer ut på salg, noe som er uheldig. Jfr. ca. 20 000 nedlagte konsesjonspliktige bruk som eierne ikke vil selge, bla. på grunn av prisreguleringen.

Opphevingen av konsesjonsloven vil også lette aktive bønders mulighet til å erverve tilleggsjord. Prisreguleringen er med på å hindre mulige selgere i å selge eiendommene sine, da de risikerer å ikke oppnå en pris, slik at de kan skaffe seg ny bolig.

Landbruksnemnda støtter derfor forslaget om å oppheve lov om konsesjon og boplikt.

Voting

Landbruksnemnda sitt forslag til innstilling ble satt opp mot Sverre Storbæk sitt forslag. Landbruksnemnda sitt forslag ble vedtatt med 13 stemmer mot 9 stemmer (for Sverre Storbæk sitt forslag)

Vedtak

Hemnes kommune sender inn følgende høringsuttale:

«Vi viser til deres høringsbrev om opp 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.

Det er flere viktige skiller mellom nåværende forvaltningsregime, og det nye som regjeringen nå legger opp til:

- *Det vil ikke bli noen offentlig styring på fremtidige eierkonstellasjoner på landbruksarealene.*
- *Det vil bli fri prisfastsettelse på alt jordbruksareal.*
- *Det vil ikke være boplikt på landbrukseiendommer og andre eiendommer der det i dag er generell boplikt.*

Det vil ikke bli noen offentlig styring på fremtidige eierkonstellasjoner på landbruksarealene.

Dagens konsesjonslov har som mål å sikre «slike eier- og bruksforhold som er mest ganglig for samfunnet». I følge lovens § 9 skal det legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Målet er altså at landbrukseiendommer fortrinnsvis skal eies av enkeltpersoner, og ikke sameier og selskaper. Helt siden den første konsesjonsloven ble vedtatt ved forrige århundreskifte har målet med konsesjonsloven vært å sikre aktive bønder mulighet for å eie egen eiendom.

Mulig konsekvens av lovendring:

Ved en oppheving av dette lovverket vil vi på sikt kunne få helt andre eierkonstellasjoner, for eksempel landbrukseiendommer eid av matkjeder, utbyggingselskaper som kjøper landbrukseiendommer i pressområder etc.. Spesielt i områder med press på fritidseiendommer vil det bli enkelt å kunne omdisponere landbrukseiendommer til fritidsbruk, og slik utkonkurrere det aktive landbruket.

Det vil bli fri prisfastsettelse på alt jordbruksareal.

I følge konsesjonslovens § 9 skal det gjøres en vurdering om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Prisen skal gjenspeile eiendommens avkastningsevne som landbrukseiendom. I tillegg skal eiendommens verdi som bolig tillegges vekt i dagens lovverk. Nedre grense for når det skal være prisvurdering er satt til kr 2 500 000,- på landbrukseiendommer med bolighus.

Mulig konsekvens av lovendring:

I følge departementet kan priskontrollen begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked, noe som vil være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. I dag er det eiendommens avkastningsverdi og boverdi som skal legges til grunn i en prisvurdering, her er det også i dag mulig for kommunene å vise skjønn i spesielle tilfeller det er derfor vanskelig å se at priskontrollen er til hinder for det aktive landbruket. Derimot vil en fri prisfastsettelse skape konkurranse mellom landbrukets utøvere og brukergrupper som vil ha andre mål med ervervet enn landbruksformål. Dette gjelder spesielt mindre eiendommer i områder med stort press på fritidseiendommer. Dette kan også gjelde i pressområder rundt større byer og tettsteder. På middels store og større eiendommer utenom slike områder er det grunn til å tro at følgene av et frislipp på pris vil være mindre problematisk, da prisen her som regel vil gjenspeile verdien av eiendommens produksjonsgrunnlag og eiendommens verdi som bosted.

Hvis eiendommen skal omsettes som tilleggsjord, vil det være mulig å dele fra bygningsmassen på egen tomt, og denne vil da kunne omsettes fritt uten priskontroll. Dette har vært praksis i mange år, og er et virkemiddel som også gjør det enklere å få omsatt eiendommer.

Det vil ikke være boplikt på landbrukseiendommer og andre eiendommer med boplikt.

I dag er det i praksis boplikt på alle konsesjonspliktige landbrukseiendommer og i enkelte områder også på mindre eiendommer. En finner boplikten både i konsesjonsloven og odelsloven. I konsesjonsloven er boplikten begrunnet både ut fra et rent bosettingshensyn og til dels tilrettelegging for aktiv bruk av landbrukseiendommene. Et spesielt moment er at kravet om at alle eiere skal ha boplikt vil være et egnet virkemiddel for å få færrest mulig sameier. Begrunnelsene etter odelsloven er å hindre at odelsberettigede som ikke skal bo på eiendommen fortrenger andre med planer om aktiv drift på bruket.

Mulig konsekvens av lovendring:

En viktig begrunnelse for å ha boplikt på landbrukseiendommer er å sikre det aktive landbruket og bosetningen på bygdene. Spesielt i områder med stramt marked på fritidseiendommer vil opphevelse av boplikt kunne få alvorlige konsekvenser for bosetting og mulighet for å overta eiendommer for ordinær landbruksdrift. Ved å fjerne boplikt på eiendommer som erverves ved odelsløsning, risikerer en i tillegg at aktive brukere blir drevet fra eiendommen til fordel for eiere som ikke har tenkt å bosette seg på eiendommen.

Lovforslagets konsekvens for forvaltningen:

En begrunnelse for lovforslaget er å redusere byråkratiet rundt landbruket. Det er ingen tvil om at forvaltning av konsesjonsloven krever en del ressurser. På den annen side har det vært flere betydelige forenklinger av loven siden 1974, og når det gjelder praktisering av boplikten krever den i nå ubetydelige ressurser. Tidligere var det slik at kommunene skulle kontrollere om konsesjonssøkere faktisk bodde på eiendommene. I dag er det kun adresse i Folkeregisteret som legges til grunn.

Konklusjon:

Å oppheve konsesjonsloven og boplikten vil kunne få uheldige følger både for det aktive landbruket og bosetningen. Spesielt gjelder dette i pressområder og områder hvor markedet for fritids-eiendommer er presset. Det er samtidig vanskelig å se at et slikt frislipp skal gjøre det lettere å få økt omsetning av landbrukseiendommer til en pris som kan forrentes med inntekter fra jord og skogbruk.

En vil utvilsomt kunne spare noen administrasjonskostnader på å oppheve konsesjonsloven og å fjerne boplikten, men dette vil ikke stå i forhold til følgende dette vil ha for det aktive landbruket og bosetning i distriktene. Hemnes kommune ønsker derfor ikke å oppheve konsesjonsloven eller oppheving av boplikten.» Samtidig ser kommunen behov for fornying og modernisering av dagens lovverk.»