



# HITRA KOMMUNE

Teknisk sektor

## Melding om vedtak

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

**Dato**  
17.12.2014

**Deres ref.**

**Vår ref. / Arkivkode**  
2014/2572-4 /

**Saksbehandler**  
Ingvild Julie Haugan Størkersen

### Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med vedtak i ovennevnte sak.

Rett utskrift bekreftes.

Med hilsen

Ingvild Julie Haugan Størkersen  
Jordbrukssjef

Arkiv:  
Saksmappe: 2014/2572-2  
Saksbehandler: Ingvild Julie Haugan Størkersen  
Dato: 26.11.2014

---

---

## Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

---

---

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Teknisk komite 2011-2015	09.12.2014	161/14

Vedlegg:

- 1 Høringnotat fra LMD
- 2 Oversiktskart - eiendommer over 50 daa med eier med adresse utenfor Hitra

### Saksprotokoll i Teknisk komite 2011-2015 - 09.12.2014

Behandling:

Det ble fremmet følgende omforent alternativt forslag:

*I over 100 år har vi hatt konsesjonslover for å sikre nasjonalt og lokalt eierskap til naturressursene. Dette har vært en av bærehjelmene for å sikre et mangfoldig, nasjonalt og personlig eierskap til norske landområder.*

*Samspillet mellom jordloven, konsesjonsloven og odelsretten har sikret at Norge har et bredt og mangfoldig landbruk, som balanserer behovene for langsiktig og bærekraftig ressursforvaltning og matproduksjon og behovet for næringsmessig utnyttelse av ressursene.*

*Eiendomslovgivningen er en forutsetning for en variert eiendomsstruktur og dermed eiendomsretten som en mulighet for de mange, ikke en rettighet for de få. Eiendomslovgivningen har gjennom årene blitt betydelig tilpasset nye samfunnsforhold – som gjør at den også i dag tjener sitt formål.*

*En fullstendig avskaffelse av boplikt og konsesjonsloven kan bidra til en større spekulasjon om eiendom, og at man på sikt kan risikere og miste det nasjonale eierskapet til våre naturressurser.*

*Boplikten har, sammen med konsesjonsplikten, vært en av grunnpilarene for å sikre bosetting ute i distriktene. Lovverket har også lagt et hinder for at eiendommene kjøpes av personer som kun ønsker å bruke dem som feriested, og dermed bli stående tomme store deler av året.*

Noen av konsekvensene ved fjerning av loven:

- *Det vil ikke lenger være noen som helst kontroll med hvem som får kjøpe landbrukseiendom.*

- *Det vil ikke lenger være noen forskjell på småbruk og store eiendommer*
- *Boplikt på landbrukseiendom vil bortfalle.*
- *Den såkalte 0-konsesjonsgrensen vil bortfalle.*
- *Det kan ikke lenger stilles betingelser ved erverv av eiendom for å ivareta de ovennevnte hensynene.*

*Avvikling av konsesjonsloven vil videre frata landbruket et viktig argument for å opprettholde budsjettstøtte og målpriser. Hensikten med opptrappingen på 70-tallet var jo på den ene side å sikre bonden en anstendig inntekt gjennom overføringer og målpriser. På den annen side skulle kostnadene ved eiendomskjøp holdes innenfor et nivå som gjorde bonden i stand til både å forrente og kunne leve av eiendommen. Fjernes eiendomsreguleringen (konsesjonsloven) vil hele inntekten og vel så det, i en del områder kunne spises opp av eiendomsprisen. Med fullstendig fri omsetning av eiendommer kan man således videre spørre seg hvorfor det skal ytes budsjettstøtte eller fastsettes målpriser.*

*Hitra kommune mener at en oppheving av konsesjonsloven og fjerning av boplikten for landbrukseiendommer sammenfaller ikke med målene i norsk landbrukspolitikkk jfr. Stortingsmelding 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken. Hitra kommune tilrår derfor ikke å oppheve konsesjonsloven og boplikten.*

Ved votering ble forslag fremmet i møtet enstemmig vedtatt.

#### Vedtak:

I over 100 år har vi hatt konsesjonslover for å sikre nasjonalt og lokalt eierskap til naturressursene. Dette har vært en av bærebjelkene for å sikre et mangfoldig, nasjonalt og personlig eierskap til norske landområder.

Samspeillet mellom jordloven, konsesjonsloven og odelsretten har sikret at Norge har et bredt og mangfoldig landbruk, som balanserer behovene for langsiktig og bærekraftig ressursforvaltning og matproduksjon og behovet for næringsmessig utnyttelse av ressursene.

Eiendomslovgivningen er en forutsetning for en variert eiendomsstruktur og dermed eiendomsretten som en mulighet for de mange, ikke en rettighet for de få. Eiendomslovgivningen har gjennom årene blitt betydelig tilpasset nye samfunnsforhold, som gjør at den også i dag tjener sitt formål.

En fullstendig avskaffelse av boplikt og konsesjonsloven kan bidra til en større spekulasjon om eiendom, og at man på sikt kan risikere og miste det nasjonale eierskapet til våre naturressurser.

Boplikten har, sammen med konsesjonsplikten, vært en av grunnpilarene for å sikre bosetting ute i distriktene. Lovverket har også lagt et hinder for at eiendommene kjøpes av personer som kun ønsker å bruke dem som feriested, og dermed bli stående tomme store deler av året.

Noen av konsekvensene ved fjerning av loven:

- Det vil ikke lenger være noen som helst kontroll med hvem som får kjøpe landbrukseiendom.

- Det vil ikke lenger være noen forskjell på småbruk og store eiendommer
- Boplikt på landbrukseiendom vil bortfalle.
- Den såkalte 0-konsesjonsgrensen vil bortfalle.
- Det kan ikke lenger stilles betingelser ved erverv av eiendom for å ivareta de ovennevnte hensynene.

Avvikling av konsesjonsloven vil videre frata landbruket et viktig argument for å opprettholde budsjettstøtte og målpriser. Hensikten med opptrappingen på 70-tallet var jo på den ene side å sikre bonden en anstendig inntekt gjennom overføringer og målpriser. På den annen side skulle kostnadene ved eiendomskjøp holdes innenfor et nivå som gjorde bonden i stand til både å forrente og kunne leve av eiendommen. Fjernes eiendomsreguleringen (konsesjonsloven) vil hele inntekten og vel så det, i en del områder kunne spises opp av eiendomsprisen. Med fullstendig fri omsetning av eiendommer kan man således videre spørre seg hvorfor det skal ytes budsjettstøtte eller fastsettes målpriser.

Hitra kommune mener at en oppheving av konsesjonsloven og fjerning av boplikten for landbrukseiendommer sammenfaller ikke med målene i norsk landbrukspolitikkk jfr. Stortingsmelding 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken. Hitra kommune tilrår derfor ikke å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Enstemmig.

### **Innstilling:**

Teknisk komite meiner at en oppheving av konsesjonsloven og fjerning av boplikten for landbrukseiendommer ikke sammen faller med målene i norsk landbrukspolitikkk jfr. Stortingsmelding 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken. Teknisk komite tilrår en justering av lovverket at arealgrensen for landbrukseiendommer oppjusteres noe. Det bør innføres krav til fagutdanning for å kunne overta en landbrukseiendom. Boplikten på landbrukseiendom bør innskjerpes og konkretiseres.

Laila Eide Hjertø  
Rådmann  
*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Dag Robert Bjørshol  
Kommunalsjef RO□  
*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksopplysninger

Hitra kommune har mottatt høring om endring av konsesjonsloven og boplikt fra Landbruks- og matdepartementet. Departementet foreslår å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelsloven som gjelder boplikt.

### Aktuelle lover, forskrifter avtaler m.m.

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Lov 2003-11-28 nr 98, sist endra i 2012
- Lov om odelsretten og åsetesretten Lov-1974-06-28-58
- Forskrift om konsesjonsfrihet mv. For-2003-12-08-1432
- Rundskriv av 27.11.2012. Endringer i M-2/2009 om konsesjon og boplikt
- Rundskriv M-2/2012: Endringer i rundskriv M-1/2010. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-2/2009: Konsesjon og boplikt. Sist endra 27.11.2012
- Rundskriv M-1/2010: Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-4/2004: Endringer i rundskriv M-3/2002. Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygd eiendom.
- Rundskriv M-7/2003: Endringer i rundskriv M-3/2002-Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot mm. for skog.
- Rundskriv M-3/2002: Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.

Konsesjonsloven innebærer at den som overtar en eiendom, erverver, må få tillatelse/konsesjon fra det offentlige til å bli eier av eiendommen. Formålet med loven, § 1, 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 med gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

I gjeldende lovverk er den korte versjonen at det ikke er krav om å søke konsesjon for bebygde eiendommer under 100 dekar og har under 25 dekar fullyrke/overflatedyrka jord. Innen nær familie er alt kjøp konsesjonsfritt. Det skal ikke føres priskontroll dersom prisen på eiendommen er under 2,5 mill. og eiendommen har hus som er beboelig.

I gjeldende lovverk er den korte versjonen at det er boplikt på bebygd, beboelig eiendom som har mer enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. I tillegg kan kommune sette vilkår om boplikt i konsesjonssaker for mellomstore eiendommer (mindre enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka/500 dekar prod. skog, men ikke over 100 dekar totalareal) hvis eiendommen blir omsatt på det åpne markedet og erverver må søke konsesjon. Boplikten varer i 5 år.

Forslaget til LMD innebærer at all offentlig kontroll med kjøp og salg av eiendom blir fjerna. Gjennom at landbrukseiendommer kan omsettes fritt, blir dette kjøp og salg av matjord. Alle regler om boplikt blir oppheva.

### LMD sin begrunnelse for å fjerne konsesjonsloven og oppheve boplikten:

Regjeringen ved LMD har som mål å oppnå:

1. Styrke eiendomsretten
2. Øke omsetningen av landbrukseiendommer
3. Øke investeringslysten i landbruket
4. Økt rekruttering i landbruket
5. Økt matproduksjon
6. Gjennomføre forenklinger
7. Redusere landbruksbyråkratiet

I høringsnotatet har LMD argumentert med å oppheve konsesjonsloven og dermed boplikt med bl.a.: *»Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetning av landbrukseiendommer er lite». Videre heter det: « en kan på den annen side ikke se bort fra at konsesjonsloven har virkning fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.»*

Departementet konkluderer til slutt med at behovet for kontroll med omsetning av eiendom og særdeles landbrukseiendom ikke lenger er tilstrekkelige tungtveiende som argument for å opprettholde *«dagens konsesjonslov»*.

Departementet uttrykker at det er mye usikkerhet knytt til reglene om konsesjon og særlig boplikt. I høringsnotatet side 24 kommer det klart fram at forskningsresultater samlet sett viser at det er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt virker, eller om de ikke virker etter formålet. Her uttales det bl.a.:

*«Det er umulig å gi noe svar med to streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten. ....Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperimenter for å se om den virker eller ikke.»*

Hitra kommune har ingen områder med nedsatt konsesjonsgrense. Det er ikke erfaringer fra slike bestemmelser og vil ikke bli tatt til diskusjon under vurderinger.

### **Vurdering**

Det er neppe delt oppfatning om at forslaget til endringer gjør at den enkelte eier får større råderett over eiendommen og at det vil gi enklere offentlig forvaltning. Det som ikke er like klart er om det vil styrke rekrutteringa og øke investeringslysten i landbruket og gjennom det øke matproduksjonen. Det er et mål for nasjonal landbrukspolitikken å øke matproduksjonen med 20 % innen 2020. Om lag 3 % av det totale landarealet i Norge er dyrkbart og det er viktig å verne om landbruket sine produksjonsarealene.

En fri omsetning av landbrukseiendommer og uten priskontroll, vil ut fra slik rådmannen ser det, føre til å presse prisnivået opp ved salg. En vil særlig tro at dette vil bli tilfelle ved salg utenom nær familie. Dette kan gi en så stor investering i kjøp av eiendommen at det vil bli lite rom for investeringer i driftsapparatet (bygninger, maskiner, buskap ol.) Dette kan være med på at eier ikke får utvikla ei robust, miljøvennlig og effektiv landbruksdrift med god dyrevelferd. Høg pris vil ikke styrke rekrutteringa i landbruksnæringa. Det er ikke sikkert at de som har kapital har den beste forutsetning for å drive en landbrukseiendom. I dag er det til bekymring manglende agronomisk kompetanse fordi mange som driver landbrukseiendom i utgangspunktet har annen

utdannelse. For Trøndelag sitt vedkommende er prosjektet *Kompetansløft Trøndersk landbruk* satt i gang bl.a. ut fra ovenstående problemstilling.

Det er mange unntak fra konsesjonsplikten. I dag kan en erverve ubebygde tomter til bolig- og fritidsformål konsesjonsfritt. Det som er nødvendig er en bekrefta *Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.* Betingelsen for at ervervet er konsesjonsfritt er at tomta skal bebygges med en bygning som fyller kravet til formålet på tomta og innen 5 år. Andre, ubebygde arealer som i reguleringsplan er regulert til annet enn LNFR eller som i kommuneplanen er utlagt til bebyggelse og anlegg. Her betingelsen at det ikke foretas bruksendring i strid med plan. Det blir ikke nødvendig for erverver å fylle ut *Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.* og få denne bekrefta av kommunen der eiendommen er beliggende. Plikten til å bebygge tomta innen 5 år faller bort og det kan medføre at eiendommer kjøpes opp og ikke blir bebygde. Det kan føre til press på at ytterligere områder åpnes for omdisponering til byggeformål. Problemstillinger her er nedbygging av landbruksarealer og bruk av utmarksområder som er viktig for friluftslivet jfr. markagrensa.

Det er få avslag på søknader om konsesjon i Hitra kommune. Dette skyldes i stor grad at aktuelle søkere tar kontakt med enheten Plan, landbruk og miljø og får informasjon om lover og bestemmelser. Hvis søknaden ikke er i tråd med gjeldende regelverk, velger søkerne å tilpasse seg lovverket ved å finne andre løsninger eller at de ikke fremmer en søknad. LMD sin konklusjon om at kommunene ikke mener det er nødvendig å styre omsetningen av landbrukseiendommer, er derfor ikke riktig ut fra Hitra kommune sine erfaringer.

Boplikten er med på å få bosetting på eiendommer over en viss størrelse. Sjøl om eier velger å leie bort den dyrka jorda, vil eier bo på eiendommen. I dag har Hitra kommune er gjennomsnittlig over 50 % med leiejord på et foretak som driver landbruksproduksjon. Leiejord er en utfordring fordi at det er kostbart å fornye eng, drenere, rydde åkerkanter/åkerholmer ol. hvis det er mulighet til å miste leiejorda inne kort tid. Forskning viser at det gjennomgående er dårligere agronomi og derigjennom dårligere avlinger på leiejord enn på selveiende jordbruksareal. Bosetting på landbrukseiendommer har alltid vært viktig for å få aktive grender og et levende landbruk i distrikts-Norge. I høringsnotatet s.17 er det referert fra landsdekkende tall hos SSB om byggeaktivitet de siste 30 år. Disse viser at det er grunn til å forvente at det er større aktivitet på landbrukseiendommer der eieren er bosatt på eiendommen. Tallene gjelder ombygging og tilbygg på våningshus/bolighus.

Det kan være behov for noe justering av lovverket ved omsetning av eiendommen utenom nær familie. Det kan for eksempel en gjennomgang av arealgrenser på landbrukseiendommer når det blir konsesjonsplikt. Det bør også vurderes krav om fagbrev/fagutdanning ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse.

Rådmannen er av den oppfatning at en oppheving av konsesjonsloven og fjerning av boplikten ikke er en ønsket politikk. En oppheving vil gi mindre kontroll med eierstruktur og bruk av landbruksarealene. Bestemmelsene i plan- og bygningslov og jordlov anses ikke å være nok til å sikre dette.

# Landbrukseiendommer over 50 daa

Eier bosatt utenfor kommunen

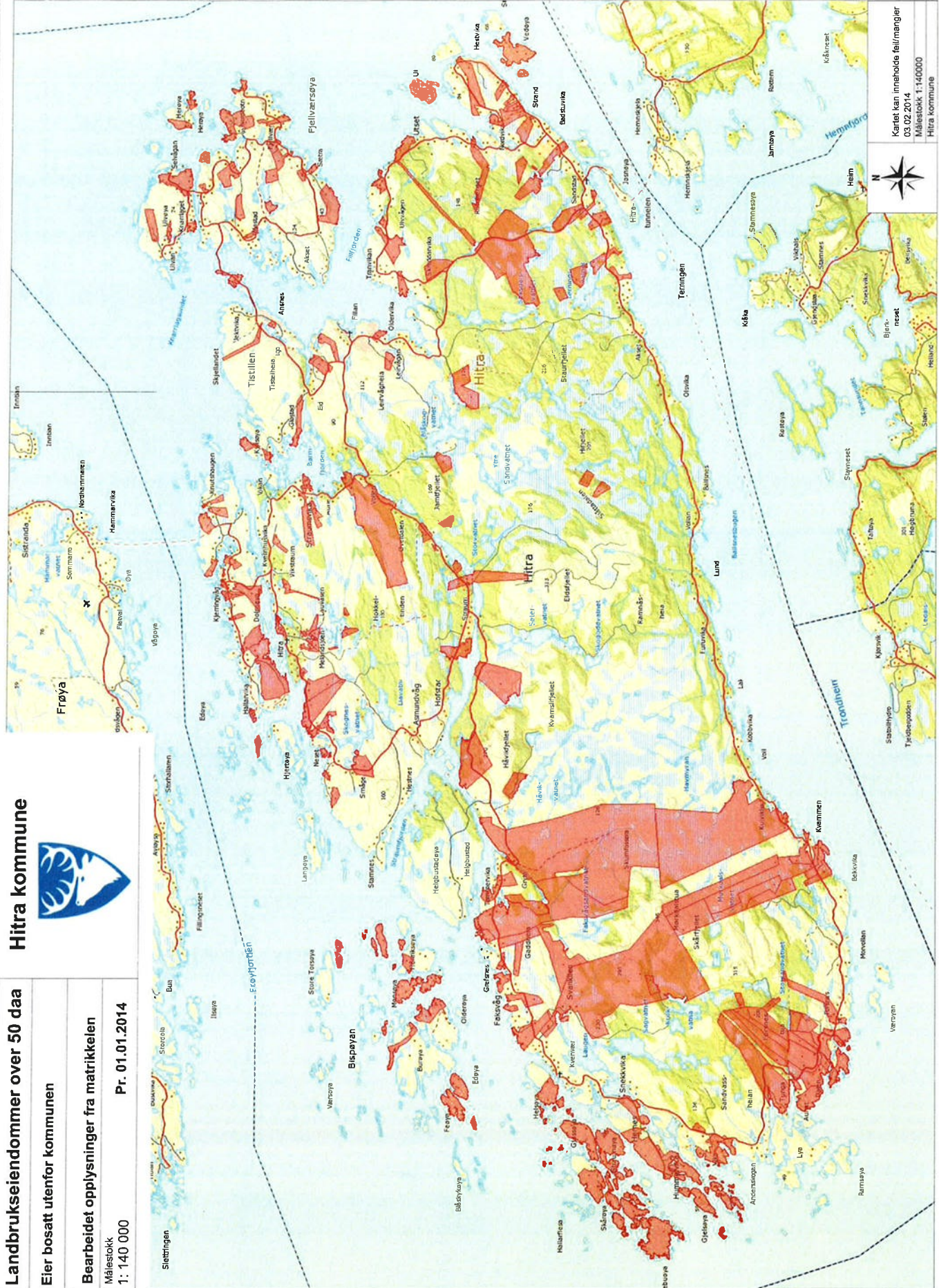
Bearbeidet opplysninger fra matrikkelen

Målestokk

1: 140 000

Pr. 01.01.2014

## Hitra kommune



Kartet kan inneholde feil/mangler  
03.02.2014  
Målestokk 1:140000  
Hitra kommune