



Averøy kommune

Landbruks- og matdepartementet
postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Melding om vedtak

Deres ref:

Vår ref
2014/2405-4

Saksbehandler
Astri Christine Bævre Istad

Dato
18.12.2014

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlagt følger sakspapirer med vedtak i saken.

Med hilsen

Astri Christine Bævre Istad
serviceleder
71 51 35 22

Kopi til:
Kari Vik

Postadresse
Postboks 152, 6538 Averøy
E-post:
post@averoy.kommune.no

Besøksadresse
Bruhagen

www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks
71 51 35 99

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962 378 064



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	131/2014	16.12.2014

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlegg

- 1 Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat

Andre aktuelle dokument

Konsesjonsloven
Rundskriv M-2/2009: Konsesjon og boplikt

Bakgrunn for saken

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), og enkelte bestemmelser i lov av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Forslaget innebærer at det ikke lenger vil være nødvendig med konsesjon (tillatelse) fra det offentlige ved erverv av fast eiendom. Bestemmelser om boplikt finnes både i konsesjonsloven og odelsloven og det vil derfor bli behov for endringer i odelsloven hvis konsesjonsloven oppheves.

Regjeringen har som målsetting å styrke den private eiendomsretten og gjøre det lettere å omsette fast eiendom. Begrunnelsen for forslaget er at bestemmelsene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rett til å bestemme over egen eiendom og at de hensynene som konsesjonsloven er ment å ivareta ikke er tungtveiende nok til å opprettholde den kontrollen med omsetningen av fast eiendom som konsesjonsloven innebærer.

Høringsnotatet fra Landbruks- og matdepartementet, som er vedlagt, inneholder omtale av gjeldende rett, statistikk og forskning, begrunnelse for forslaget og administrative konsekvenser.

Kort om konsesjonslovens formål og virkeområde

Konsesjonslovens formål (§ 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 mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, og hensynet til bosettingen.

Det er mange unntak fra konsesjonsplikten; både eiendommens karakter og erververs stilling kan medføre at konsesjon ikke er nødvendig (§ 4 og § 5).

Kommunen er konsesjonsmyndighet. Det kan settes vilkår for konsesjon dersom det vurderes å være påkrevd av hensyn til de formål konsesjonsloven skal fremme (§ 11).

Erverv av eiendommer som skal nyttes til landbruksformål er underlagt spesielle bestemmelser (§ 9):

”Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

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

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.”

Boplikt

Fast bosetting på landbrukseiendommer vurderes som viktig for bosetting, drift og skjøtsel av eiendommen og kulturlandskapet.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt, boplikt som konsesjonsvilkår og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Averøy kommune har ikke nedsatt konsesjonsgrense og dette blir derfor ikke omtalt her.

Lovbestemt boplikt oppstår når odelsberettigete eller nære slektninger av selger overtar landbrukseiendommer konsesjonsfritt. Boplikten gjelder da på eiendommer som har bebyggelse som kan brukes som helårsbolig, og som har mer enn 25 dekar dyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Boplikten varer i fem år.

Det er vanlig å sette vilkår om bosetting når noen får konsesjon på erverv av en landbrukseiendom.

Priskontroll

Når kommunen tar stilling til en konsesjonssøknad som gjelder en landbrukseiendom, skal det vurderes om den prisen som er avtalt mellom kjøper og selger «tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» (§ 9). Det har vært lagt til grunn at prisen på landbrukseiendommer bør være på et nivå som gir brukbar økonomi for dem som skal overta en eiendom; prisnivået bør være i samsvar med «verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.»

For bebygde eiendommer er det gjort begrensninger i priskontrollen; den gjelder nå bare for eiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog, og når kjøpesummen er mer enn 2,5 millioner kr.

Behandling av konsesjonssaker i Averøy kommune:

Antall konsesjonssaker behandlet i Averøy kommune 2010 – 2014:

	2010	2011	2012	2013	2014
Konsesjonssøknader totalt	6	3	12	12	13
Søknader som gjelder landbruks- eiendommer	4	2	8	7	8
-derav saker med vilkår om bosetting	1	1	5	5	6
-derav saker som gjelder tilleggsjord	3	0	1	2	2

De fleste konsesjonssakene i Averøy behandles administrativt. Prisvurdering var bare aktuelt i 6 av sakene i denne perioden. Det er gitt avslag på 5 konsesjonssøknader; 3 av disse gjaldt erverv av landbrukseiendom.

Det er mange unntak fra konsesjonsplikten. De fleste konsesjonsfrie ervervene dokumenteres med en egenerklæring fra kjøper/erhverver. De tre siste årene har kommunen i gjennomsnitt mottatt 160 egenerklæring om konsesjonsfrihet. Bare et fåtall gjelder landbrukseiendommer; noen av disse gjelder overdragelser innen familien mens andre gjelder småbruk som er under konsesjonsgrensa (bebygde eiendommer som er under 100 dekar og som har mindre enn 25 dekar dyrka jord) .

Med bakgrunn i egenerklæringene fører kommunen kontroll med blant annet den lovbestemte boplikten, og med at det ikke skjer deling av driftsenheter som består av flere grunneiendommer.

Saksbehandlers merknader og vurdering

Vi har hatt konsesjonslovgivning siden begynnelsen av 1900-tallet. Dagens konsesjonslov er fra 2003, men den fikk betydelige endringer i 2009.

Konsesjonsloven skal ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom, og har størst betydning ved omsetning av landbrukseiendommer og ubebygde arealer i LNF-områder.

LMD viser i høringsnotatet til at bestemmelsene i konsesjonsloven om boplikt og priskontroll kan være til hinder for effektiv omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Departementet viser også til at opphevelse av konsesjonsloven vil føre til forenkling og mindre byråkrati.

Omsetningen av fast eiendom vil bli enklere uten konsesjonsplikt og det vil bli blitt brukt mindre offentlige ressurser. Samtidig vil opphevelse av konsesjonsloven føre til endringer i de landbrukspolitiske virkemidlene og i eier- og bruksstrukturen i landbruket. Som nevnt i høringsnotatet knytter det seg usikkerhet til hvilke virkninger reglene i konsesjonslovgivningen har på blant annet bosetting og omsetting av landbrukseiendommer. LMD viser til at en fellesnevner for undersøkelser og forskning på dette området er at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkningene av den. Andre forhold enn lovgivningen påvirker også hva som skjer på eiersiden; det kan være økonomiske forhold, familieforhold og følelsesmessige bånd. Det knytter seg også usikkerhet til en del av de konsekvensene departementet legger til grunn for å oppheve konsesjonsloven.

Matproduksjonen vår er i stor grad basert på familielandbruket og det har vært lagt til grunn at personlig eierskap er en stabil og rasjonell eierform. Det er sannsynlig at opphevelse av konsesjonsloven vil føre til at det vil bli vanligere at selskaper og sameier kjøper landbrukseiendommer, og at denne tradisjonen brytes.

Det er et klart mål å øke matproduksjonen i landet, både ut fra et nasjonalt og et globalt perspektiv. Eierne av landbrukseiendommene forvalter viktige naturressurser, blant annet de arealene som kan brukes til produksjon av mat og trevirke. Departementet viser til at vern av landbrukets produksjonsarealer kan bli ivaretatt gjennom annet lovverk som plan- og bygningsloven og jordloven. For matproduksjonen vil imidlertid også eierforhold og bruksstruktur være av stor betydning, og det er viktig at det offentlige kan ha mulighet til å påvirke dette. Gjennom krav til bosetting og drift på landbrukseiendommene og et prisnivå som tar utgangspunkt i eiendommenes verdi til landbruksproduksjon, vil myndighetene kunne legge til rette for en langsiktig og helhetlig forvaltning av ressursene.

Fri prisdannelse på landbrukseiendommer vil antagelig føre til at flere eiendommer enn i dag legges ut for salg. Det er ønskelig, men samtidig er det grunn til å tro at prisene vil øke. Dette vil gjøre det vanskeligere for de som skal inn i landbruksnæringa og de gårdbrukerne som vil kjøpe tilleggsjord. Retningslinjene for prisvurderingen ved konsesjonsbehandling er i seg selv med på å holde prisene nede; retningslinjene blir lagt til grunn ved verdsetting av eiendommer og når kommunen gir informasjon ved henvendelser fra personer som planlegger kjøp eller salg av landbrukseiendommer. Å oppheve priskontrollen vil trolig ha størst betydning for de som ikke lenger skal være i landbruksnæringa.

Opphevelse av boplikten vil føre til at flere eiendommer enn i dag blir uten fast bosetting. Boplikt ble innført med konsesjonsloven av 1974 og det ble da lagt stor vekt på sammenhengen mellom bosetting og drift. I dagens lov er boplikten i større grad knyttet til bosettingshensyn generelt, ikke bare til den enkelte eiendommen. Likevel blir fast bosetting fremhevet som viktig for god forvaltning av eiendommenes bygninger og arealer og av

kulturlandskapet. Boplikt vil ha positiv betydning for bosetting i kommunen og for drift og forvaltning av ressursene på landbrukseiendommene.

Mange landbrukseiendommer består av flere grunneiendommer (gårds- og bruksnummer) som til sammen utgjør en driftsenhet. Dette er i stor grad et resultat av bruksrasjonalisering ved kjøp av tilleggsjord. Etter jordloven § 12 skal ikke disse driftsenhetene deles uten godkjenning fra landbruksmyndighetene. Ved fri omsetning av fast eiendom vil det være vanskelig for kommunene å føre kontroll med denne bestemmelsen.

Konklusjon

Konsesjonsloven og dens bestemmelser knyttet til erverv av landbrukseiendommer bør beholdes.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune tilrår at konsesjonsloven og dens bestemmelser knyttet til erverv av landbrukseiendommer opprettholdes. Eier- og bruksstrukturen i landbruket er viktig for framtidig matproduksjon og en helhetlig forvaltning av arealressursene. Bestemmelser i plan- og bygningsloven og jordloven ivaretar ikke disse hensynene på samme måte.

Behandling i Averøy formannskap - 16.12.2014

Formannskapets vedtak – 4 mot 3 stemmer:

Averøy kommune tilrår at konsesjonsloven og dens bestemmelser knyttet til erverv av landbrukseiendommer opprettholdes. Eier- og bruksstrukturen i landbruket er viktig for framtidig matproduksjon og en helhetlig forvaltning av arealressursene. Bestemmelser i plan- og bygningsloven og jordloven ivaretar ikke disse hensynene på samme måte.