



NORE OG UVDAL KOMMUNE

Næring, miljø og kommunalteknikk

Landbruks - og matdepartementet

Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Deres ref:

Vår ref:
2014/951

Saksbeh:
SLB - 31024613

Arkivkode:
V60

Dato:
18.12.2014

Høring - Oppheving av konsesjonsloven og boplikt - Uttalelse fra Nore og Uvdal kommune

Vi viser til høringsbrev datert 15.10.2014. Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk behandlet saken først i møte 04.12.2014 sak 53/14, før Kommunestyre i Nore og Uvdal kommune behandlet saken 15.12.2014 i sak 68/14.

Kommunestyre fattet følgende vedtak:

«Nore og Uvdal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Det vises til at det i dag er mange unntak fra konsesjonsplikt/boplikt som sikrer omsetning av landbrukseiendommer. Endring av beskatningen vil ha større virkning på omsetningen.

Forslag om å fjerne boplikta vil føre til at færre eiere av landbrukseiendommer vil bo i kommunen, noe som vil svekke kommunens skatteinngang, og landbruksmiljøet for de som har sitt virke i næringen»

Vedlagt følger særutskrift av Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk sin sak nr. 53/14 og kommunestyret sin sak nr. 68/14.

Med vennlig hilsen

Silje Ljøterud Bergan
Silje Ljøterud Bergan
Jordbrukssjef

Postadresse:

3630 RØDBERG

Telefon:

31 02 40 00

Telefax:

31 02 40 01

E-post adresse

postmottak@nore-og-uvdal.kommune.no

Hjemmeside: www.nore-og-uvdal.kommune.no



SÆRUTSKRIFT

Rødberg : 19.11.2014
Arkiv : V60
Saksmappe : 2014/951
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Silje Ljøterud Bergan

Uttalelse til høring: Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	04.12.2014	53/14
Kommunestyret	15.12.2014	68/14

Saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut høringsnotat med forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Kommunene er blant høringsinstansene, og frist for svar er satt til 15. januar 2015.

Fakta:

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.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer også at det ikke lenger vil være boplikt på landbrukseiendommer som er større enn dagens minimumsgrense for boplikt. Det vil, hvis forslaget vedtas, altså ikke være krav om boplikt på noen landbrukseiendommer.

Regjeringen har tidligere foreslått å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Næringskomiteen har besluttet at Stortinget først skal behandle denne saken i forbindelse med forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

Bakgrunnen for høringsforslaget:

Regjeringen begrunner forslaget om oppheving av konsesjonsloven og boplikt med oppfølging av målene i regjeringens politiske plattform, og kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.

Regjeringen har i høringsnotatet utdypet dette i følgende punkter:

- Den enkelte grunneier skal gis større råderett over egen eiendom. Privat eiendomsrett er en grunnleggende rett. Konsesjonslovens bestemmelser legger begrensninger på eiers rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer, f.eks. hvem han/hun kan selge til og til hvilken pris. Eier av eiendom med boplikt kan heller ikke fritt velge sitt bosted før bopliktperioden er over.

- Konesesjonsloven oppfattes å begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked, slik at loven er til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer. Dette kan føre til svekket rekruttering til næringen og at det blir vanskeligere for næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord.
- Gjeldende bestemmelser kan dempe investeringslysten hos dagens eier fordi de ikke vet om de får igjen sine utlegg ved salg, og kan derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.
- Boplikten ikke er tilstrekkelig bevist å virke etter sin hensikt. Det er motstridende rapporter om boplikt fører til økt bosetting. Det kan være vanskelig å oppfylle boplikt på grunn av mangel på arbeid eller andre forhold. Boplikt virker prisdempende og kan føre til at færre eiendommer blir lyst ut for salg, samt at færre eiendommer blir ervervet.
- Ønske om å gjennomføre forenklinger i det offentlige og å redusere landbruksbyråkratiet, ettersom behandling av egenerklæringer om konsesjonsfrihet, søknader om konsesjon og oppfølging av boplikt krever en del tid og ressurser til saksbehandling i kommune og stat.

Kort om boplikt:

Det er tre typer boplikt som er hjemlet i konsesjonsloven:

- § 6: Lovfestet boplikt på landbrukseiendommer som har beboelig våningshus, og over 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka (samlebetegnelse dyrka) jord eller over 500 dekar produktiv skog. Denne type boplikt gjelder i 5 år fra tilflytting og er en personlig plikt. I tillegg må det være våningshus som er egnet som helårs bolig, med vei, vann og avløp, innenfor rimelige påkostninger. Dersom landbrukseiendommen har mindre enn 25 dekar dyrka jord, under 100 dekar totalareal og egnet helårsbolig er denne omfattet av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon).
- § 11: Boplikt som vilkår i konsesjonssak, der kommunen finner at bosettingshensynet skal vektlegges. Ved slik boplikt er det vanligvis krav om 5 år personlig boplikt, eller krav om upersonlig boplikt.
- § 7: Boplikt etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon). Disse lokale forskriftene er vedtatt av kommunestyrene i de respektive kommunene, for å hindre at bolighus for fast bosetting i regulerte og uregulerte områder blir benyttet som fritidsboliger, og innebærer at det er boplikt ved erverv av helårsbolig som har vært/er nyttet som helårsbolig, samt for boligtomter i regulerte boligområder.
- Denne type boplikt gjelder så lenge vedkommende eier bolighuset, men kan oppfylles ved upersonlig boplikt, f.eks. utleie. Det er unntak for erverv innen familie/nær slekt – at de kan nytte eiendommen som fritidsbolig. Dette kan oppheves og to av kommunene i Hallingdal har opphevet slektskapsunntaket.

Dersom erverver av eiendom med boplikt ikke kan/vil oppfylle boplikten er ikke unntaket fra konsesjonsplikt oppfylt, og vedkommende må søke konsesjon. Konsesjonsloven har bestemmelser om oppfølging dersom konsesjon ikke innvilges eller vilkår ikke overholdes.

Odelsoven inneholder også noen regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven. Her er blant annet boplikten et minstevilkår for å nytte prioritet til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Brudd på boplikten kan her føre til odelsløsning (andre med «dårligere odel») kan søke eiendommen løst på odel på bakgrunn av brudd på boplikten.

Saksbehandlers vurdering:

Kontroll med omsetningen, prisutvikling og rekruttering:

I høringsnotatet legges det blant annet vekt på at konsesjonsplikten vil kunne begrense omsetningen av landbrukseiendommer. Det nevnes også at det kan være flere årsaker til at slike eiendommer ikke legges ut for salg. Erfaringer fra blant annet bosettingsprosjektet «*Lys i alle glas*» som ble gjennomført i Numedal og Hallingdal i perioden 2008 – 2011, viser at det er mange følelser knyttet til årsaker for at gårdsbruk ikke blir

solgt. Mange føler at de forvalter eiendommen på vegne av familien, og at slektstilknytningen er den viktigste årsaken til at eiendommer ikke legges ut for salg.

Rapporten 3/2011 «det handler om følelser» fra bygdeforskning, fant også at slektstilknytningen til eiendommen er den langt viktigste grunnen til at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Forhold knyttet til lov – og regelverket (boplikt, offentlig prisregulering) er av underordnet og marginal betydning utifra resultatene i den nevnte rapporten.

Konsesjonsloven har i dag en indirekte virkning på omsetning av landbrukseiendom. Dette fordi reglene eksisterer, og aktørene innretter seg etter premissene som ligger i loven ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer (ref. Landbruks- og matdepartementet).

En av virkningene er en prisdempende effekt, som igjen vil medføre at personer som selv ønsker å bebo/drive landbrukseiendom lettere får kjøpt disse.

Denne effekten er i tråd med et av formålene i gjeldende konsesjonslov som er å sikre at personer som ønsker å erverve landbrukseiendom med tanke på landbruksdrift skal ha mulighet til det, til en pris som kan forsvares ut fra avkastningen på eiendommen og som gjør det mulig å investere i drift og driftsmidler også etter at eiendommen er kjøpt.

Oppheves konsesjonsloven vil slike kjøpere trolig få hardere konkurranse fra kjøpere som ikke har landbruksdrift som formål med kjøpet, og ikke vil bebo/drive eiendommene selv.

De som kjøper landbrukseiendom med landbruksdrift som formål vil da risikere å sitte igjen med større gjeld og dermed dårligere tilgang til kapital for nyinvestering.

Dette vil gjelde både de som tar over gårdsbruk fra familie og andre som ønsker å kjøpe og drive landbrukseiendom.

Konsesjonsloven er også viktig i forhold til jordloven § 12 sjette ledd. Her er det et formål å holde ressursene til en landbrukseiendom samlet og at det kreves tillatelse til deling av driftsenhet i landbruket (eiendom som er på samme eierhånd). Det er også konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter/rådighetsinnskrenkninger, f.eks. utleie av jord, bygninger og utmarksressurser som blir bortleid for mer enn 10 år, noe som også krever behandling og tillatelse etter jordloven. Uten kontrollen etter konsesjonsloven gjennom egenerklæringsskjema eller søknad om konsesjon er det ikke mulig å kontrollere at alle gnr/bnr følger med i en eiendomsoverdragelse. Fjerning av konsesjonsloven kan på denne måten medføre svekkelse av jordloven § 12 og oppdeling av landbrukseiendom, noe som ikke er intensjonen med forslaget. Dagens konsesjonslov har også i stor grad motvirka at landbrukseiendommer blir eid i sameie og av aksjeselskap, ved at slike eierforhold kun i helt spesielle tilfeller skal gis konsesjon.

For å imøtekomme ønske om mindre leiejord ble § 12 i jordloven endret i 2013 for å gjøre det enklere å kjøpe tilleggsjord til landbrukseiendom. I utgangspunktet er det derfor ikke konsesjonsloven og jordloven som hindrer omsetning av tilleggsjord. For å oppnå større omsetning av tilleggsjord kan redusert beskatning av inntekt ved salg være et alternativt virkemiddel.

Boplikt og bosettingshensyn:

Bosettingshensynet skal tillegges særlig vekt i konsesjons vurderingen. Med bosetting mener en bosetting både på landbrukseiendommen og i området for øvrig.

Formålet med reglene om boplikt er og «*bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn*». Følgene for lokalsamfunnet skal vurderes.

Ulike forskningsresultater viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikt på landbrukseiendommer, og dermed vanskelig å si sikkert om boplikten virker. Men også her er det en indirekte virkning at boplikten er et krav i loven og at mange innretter seg etter det allerede før inngåelse av kjøpekontrakt.

Det er flere forhold som påvirker om boplikt blir overholdt, f.eks. tilgang til arbeid og personlige forhold. Etter søknad gis det i dag utsettelse av boplikt i en del tilfeller, mens den håndheves når det er våningshus i god teknisk stand eller store jord- og skogbruksressurser.

Kommunestyre i Nore og Uvdal kommune har vedtatt retningslinjer for boplikt. Dersom boplikten skal oppfylle konsesjonslovens og landbrukspolitiske mål for bosetting, bør bestemmelsene og praksis innskjerpes. Innskjerping av boplikten vil kunne gi flere eiendomsomsetninger, og aktive brukere som ønsker å bo på eiendommen, muligheter for kjøp av landbrukseiendom.

Fjernes boplikt på landbrukseiendom åpner det for at den som overtar landbrukseiendom kan leie ut våningshus og selv bo på annet sted, slik det f.eks. er noen steder i utlandet. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til landbrukseiendommen de eier.

Dette kan føre til at det blir færre fastboende i distriktene/landbruksbygdene med følger for næring/handel, skole og annen aktivitet. Generelt sett er det bedre vedlikehold og drift av landbrukseiendommer der eieren er bosatt på eiendommen.

Landbrukseiendommer med store utmarksarealer kan kjøpes med tanke på jakt og fiskerettigheter eller muligheter for utvikling av bolig/fritidstomter, og ivaretagelsen av ordinær landbruksdrift på eiendommen blir av erfaring da ofte nedprioritert.

Nore og Uvdal er en kommune som over en lengre periode opplevde befolkningsreduksjon, i perioden 1980 til 2009 opplevde man en nedgang på rundt 12 %, i perioden 2009 – 2011 var det igjen en positiv vekst på 0,4 % hvert år. Det er derfor veldig viktig å styrke og opprettholde bosettingen i kommunen. Erfaringen viser at eiendommer som ikke reguleres gjennom konsesjonslovgivningen i dag går over til fritidseiendommer. Lovendringa vil få negative konsekvenser for folketallsutviklinga i kommunen.

Vern om landbrukets produksjonsarealer:

Jordvernet sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering, deling og driveplikt i jordloven. Gjennom kommuneplanens arealdel og virkemidler som rekkefølgebestemmelser og søknader om omdisponering etter jordloven § 9 styrer kommunen som planmyndighet arealbruk og hvordan utbygging skal skje. Det kan hevdes at konsesjonsloven i dag har en begrenset rolle for styrking av jordvernet, og at dette hensynet i seg selv derfor ikke er tilstrekkelig grunn for å opprettholde loven.

Konsesjonsloven kan imidlertid fortsatt ha en betydning, f.eks. fordi kommunen kan sette vilkår eller avslå søknad om konsesjon i situasjoner der ny eier ønsker å bruke landbrukseiendom til utbygging. Der kan kommunen avslå søknaden eller stille konsesjonsvilkår om jordverninteressene er sterke nok. Man kan også gjennom konsesjonsvurderingen bidra til å sikre at erverver har forutsetning og kompetanse til å drive landbrukseiendom. De aller fleste overdragelser skjer ved bruk av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Bruk av dette skjemaet forutsetter uendret bruk av eiendommen.

Konsesjonspliktige eiendommer i bynære områder samt eiendommer med attraktiv beliggenhet og store utmarksressurser vil, uten priskontroll og boplikt etter all sannsynlighet/erfaringsgrunnlag, bli kjøpt av høystbydende. Om kjøper uten videre har forståelse for landbruksinteressene kan ikke kontrolleres uten konsesjonsloven. Som en konsekvens kan landbruksdrift i området bli vanskeligere. Fjernes konsesjonsloven kan dermed utbyggingspresset og konflikter mellom landbruksinteresser og øvrige interesser komme til å øke.

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Dette er et av hensynene som det i dag skal legges særlig vekt på ved vurdering av konsesjonssøknad. Med helhetlig ressursforvaltning menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen. En skal i størst mulig grad ivareta fremtidige generasjoners behov, og disponere ressursene på en eiendom slik at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen også i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Denne vurderingen skal sammen med hensynet til bosetting, og vurdering av om ervervet er en driftsmessig god løsning tillegges særlig vekt ved konsesjonsbehandling.

Reglene om driveplikt gjelder alle eiere av jordbruksarealer. Etter jordloven § 8 har eiere av landbrukseiendom med jordbruksareal driveplikt i hele eiertiden. Eieren kan oppfylle driveplikten ved å drive jorda selv eller leie bort.

Driveplikten er hjemlet i jordloven, og er ikke foreslått endret med denne høringen. Men fjerning av konsesjonslov og boplikt vil føre til at færre landbrukseiendommer bebos av eier, og eiere som ikke bor på eiendommene vil i de fleste tilfellene heller ikke drive jordbruksarealene selv. Endringsforslaget vil kunne føre til en økning av areal der driveplikta blir oppfylt ved bortleie.

Leiejord blir ofte drevet dårligere enn eid jord og det vil ofte ikke investeres like mye i tiltak som ivaretar jordas produksjonsevne og utnyttelse evne t.d grøfting, jordarbeiding og gjødsling på et areal en ikke disponerer som sitt eget, man ser også ofte at slike arealer gror inn og over tid blir redusert i areal. Dette strider i mot mål om økt matproduksjon/matsikkerhet, da jordas produksjonsegenskaper vil kunne reduseres med høy andel leiejord.

Skjøtsel av kulturlandskapet vil også i de fleste tilfeller bli bedre ivaretatt av en som selv bor på eiendommen, i forhold til en erverver som benytter stedet som en ferie eiendom eller leier bort jorda.

Konklusjon:

Utgangspunktet for omsetning av fast eiendom i Norge er at den private eiendomsretten er viktig og at grunneiere skal ha råderett over egen eiendom, så langt det ikke er i strid med lovverk vedtatt av Stortinget.

Spørsmålet om oppheving av konsesjonsloven og boplikt må derfor veies opp mot bl.a. hensynet til grunneiers råderett og ressursbruk i forbindelse med konsesjonslovens kontroll med omsetning av fast eiendom.

Konsesjonsloven har siden 1974 hatt en kontrollfunksjon ved omsetning av landbrukseiendom. Da særlig i forhold til bosettingshensyn, hensynet til samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og helhetlig ressursforvaltning/vern om landbrukets produksjonsarealer.

Oppheving av konsesjonsloven og fjerning av boplikt for landbrukseiendommer vil ikke være forenelig med fastsatte mål for landbrukspolitikken, hvor rekruttering til landbruket og økt matproduksjon/matsikkerhet er viktig.

Etter en helhetlig vurdering er ulempene og usikkerheten ved å fjerne konsesjonsloven og boplikt større enn fordelene. Kommunen er derfor best tjent med å beholde konsesjonsloven som den er i dag. For å opprettholde et levende landbruk i distrikta med matproduksjon, kulturlandskap og faglig/sosialt miljø vil fast bosetting av landbrukseiendommer fortsatt være veldig viktig. Levende bygder er også viktig for reiselivet i kommunen. Fra flere hold er det sagt at reduisering av beskatning ved salg av landbrukseiendom trolig vil ha større effekt på omsetningen enn noen lovendring.

Rådmannens forslag til uttalelse:

Nore og Uvdal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Det vises til at det i dag er mange unntak fra konsesjonsplikt/boplikt som sikrer omsetning av landbrukseiendommer. Endring av beskatningen vil ha større virkning på omsetningen.

Forslag om å fjerne boplikta vil føre til at færre eier av landbrukseiendommer vil bo i kommunen, noe som vil svekke kommunens skatteinngang, og landbruksmiljøet for de som har sitt virke i næringen.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 04.12.2014:

Magne Berg Frp fremmet følgende forslag:

«Konsesjonsloven og boplikten oppheves.

I dagens situasjon forfaller bruk, det blir nedlagt eiendommer, det blir ikke investert da det er vanskelig å få tilbake det som investeres».

VOTERING:

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og Berg sitt endringsforslag fikk begge 3 stemmer. Berg sitt forslag ble vedtatt med leders dobbeltstemme.

Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 04.12.2014:

Konsesjonsloven og boplikten oppheves.

I dagens situasjon forfaller bruk, det blir nedlagt eiendommer, det blir ikke investert da det er vanskelig å få tilbake det som investeres.

Behandling Kommunestyret- 15.12.2014:

Følgende representanter hadde innlegg i saken:

Odmund Deinboll (H)

Jon Brun (Sp)
Tor Helge Bjerke (Ap)
Kirsten G. Hovda (Ap)
Viola Bergerud (Ap)
Torkel Wetterhus (Sp)

SP v/Jon Brun fremmet rådmannens forslag til vedtak på nytt.

H v/Odmund Deinboll fremmet følgende forslag:

«Kommunestyret mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. I tillegg er unntakene fra loven blitt så mange at det i seg selv er et argument for oppheving. For Nore og Uvdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.»

VOTERING:

H. sitt forslag og innstillingen fra NMK ble satt opp mot rådmannens forslag til uttalelse.

Rådmannens forslag til uttalelse ble vedtatt med 16 mot 7 stemmer.

Vedtak Kommunestyret- 15.12.2014:

Nore og Uvdal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Det vises til at det i dag er mange unntak fra konsesjonsplikt/boplikt som sikrer omsetning av landbrukseiendommer. Endring av beskatningen vil ha større virkning på omsetningen.

Forslag om å fjerne boplikta vil føre til at færre eier av landbrukseiendommer vil bo i kommunen, noe som vil svekke kommunens skatteinngang, og landbruksmiljøet for de som har sitt virke i næringen.

Vedlegg

- 1 HØRING - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat
- 3 Vedlegg til sak

Rett utskrift
Nore og Uvdal kommune
18.12.14 DW