



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

14/1567

ASR/SER 430

Postboks 535 Sentrum
0105 Oslo

Kontoradresse:
Rådhusgata 1-3

Telefon: 23 08 15 00
Faks: 23 08 15 01

www.ovf.no
e-mail: ovf@ovf.no
Org.nr. 970 955 569

Vår dato: 17.12.2014
Deres dato:
Vår ref. 08/807-12 ans
Deres ref.
Merk:
Gradering:

Høring - Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Det vises til oversendt høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, hvor det bes om innspill innen 15. januar 2015. Opplysningsvesenets fond er underliggende Kulturdepartementet og er derfor ikke oppført som separat høringsinstans.

Bakgrunn

Opplysningsvesenets fond (Ovf) er et selvstendig rettssubjekt som eier de eiendommer og den finanskapital det består av. Fondet er en av landets største grunneiere og er blant annet eier av mange prestegårder, presteboliger, festetomter og store skogarealer. Opplysningsvesenets fond forvalter sin kapital og sine eiendommer for å tilgodese kirkelige formål i samsvar med Grunnloven § 116 (tidligere § 106) og Lov om Opplysningsvesenets fond.

Totalt omfatter fondets landbrukseiendommer ca. 22 000 daa dyrka mark, 860 000 daa skog og utmarksareal, i underkant av 490 bygninger (ekskl. presteboliger), hvor ca. 1/3 er fredet. Fondets har eiendommer i 357 kommuner, med andre ord over nesten hele landet.

Fondets erfaring med gjeldende lovverk

Fondet har bred erfaring med de fleste sidene av konsesjonsregelverket, gjennom så vel omfattende salgsprosesser som kjøp og makeskifte av eiendom over hele landet. Konsesjonsregelverket har slått inn og påvirket disse prosessene på samme måte som for alle andre aktører, bare i større målestokk enn for de fleste, noe som gjør at fondets erfaringer formodentlig har betydelig overføringsverdi.

St. meld. 64 (1984-85) «Forvaltning av Opplysningsvesenets fonds eiendommer» ga i sin tid Ovff mulighet for salg av fondets eiendommer. Ovff har siden den gang hatt løpende salgsprosesser og avhendet en rekke prestegårder, kjøpt og solgt presteboliger, samt arbeidet for å omstrukturere sine skog- og utmarkseiendommer gjennom kjøp, salg og makeskifte. I dette arbeidet har Ovff opparbeidet seg en lang erfaring i å forholde seg til de endringer som har skjedd innen landbrukslovgivningen i årenes løp.



Ved salg av prestegårder har Ovf erfart at lovverket har blitt praktisert ulikt hos offentlige myndigheter på kommune og fylkesnivå, i sammenlignbare saker. I flere tilfeller har fondet derfor valgt å ikke gjennomføre salg når klage ikke har ført fram, eller utsatt salg i påvente av varslede lov- og forskriftsendringer. I enkelte saker har Ovf også erfart at man i saksbehandlingen har tatt utenforliggende hensyn som har rammet fondet som selger og fondet sine kjøpere. Konesjonsloven åpner for en stor grad av skjønn som gir alle parter liten forutberegnelighet med tanke på om, til hvem, til hvilken pris og til hvilke andre vilkår et salg kan skje.

I mange saker har konsesjonsloven vært et direkte hinder for omsetning av landbrukseiendom. Aktive gårdbrukere har ikke fått styrket sitt driftsgrunnlag ved kjøp av tilleggsjord, eller forpaktere har ikke fått overta eiendommen som de har forpaktet i en årrekke. Likeledes har Ovf blitt nektet konsesjon for kjøp av skog- og utmarkseiendom, som arronderingsmessig ville medført mer rasjonell drift.

Der kjøp og salg har blitt gjennomført etter klagebehandling, har vi erfart at sakene gjennomgående har vært svært ressurskrevende, både for det offentlige og for Ovf som grunneier. Ofte har sakene pågått over år, noe som har medført at nødvendige investeringer i bygningsmassen har blitt utsatt i påvente av utfallet av en klage. I tillegg må den/de som ønsker å erverve eiendommen og ta den i bruk, forholde seg til en uavklart og usikker situasjon over lang tid.

Konesjonsloven slår ikke bare inn ved salg av landbrukseiendommer over en viss størrelse. Ovf har siden 1985 solgt rundt 20 000 festetomter til festere og mange tusen boligtomter og ubebygde parseller til alle slags forhold. Selv om de fleste salg kan gjennomføres konsesjonsfritt, må konsesjonsfriheten ofte dokumenteres, noe som medfører ekstraarbeid for partene og det offentlige. Det er nødvendig med konsesjon for selv de minste parseller, om de ikke er bebygd og/eller avsatt til annet enn LNFR-formål. Det er også nødvendig med konsesjon ved opprydding i hjemmelsformål, ikke bare ved faktiske hjemmelsoverføringer, noe som medfører at fondet har måttet søke om konsesjon for eiendom fondet har eid og drevet i århundrer. Ovf imøteser behovet for en forenkling og reduksjon av landbruksbyråkratiet og støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Konesjonslovens virkninger

Som nevnt i høringsnotatets pkt 3.2 har gjeldende konsesjonslov til formål «..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..» jf. konsesjonslovens §1.

Ovf har eiendom og interesser i hele Norge, og er opptatt av at det legges til rette for å sikre bosetting i hele landet. At man gjennom lovverk og støtteordninger stimulerer til at landbrukets produksjonsarealer skal være i aktiv drift er viktig. Samtidig må det gis muligheter for å omsette eiendom som kan styrke eksisterende gårdsbruk og tilrettelegge for mest mulig rasjonell drift.



De samme prinsipper må også gjelde for omsetning av skog- og utmarksområder. Her er utfordringen at dagens eierstruktur ikke stimulerer til økt avvirkning. Med gjennomsnittseiendommer i norsk skogbruk på ca. 500 dekar, ofte arrondert i spredte teiger, er resultatet at disse ikke blir effektivt forvaltet, ut fra at de gir marginal lønnsomhet.

Etter Ovfs oppfatning kan konsesjonslovens bestemmelser i mange tilfeller legge begrensninger for omsetning av konsesjonspliktig landbrukseiendom. Eiere vegrer seg for å selge sin landbrukseiendom, når lovverket begrenser hvilke disposisjoner de har over eiendommen ved gjennomføring av et salg, blant annet med tanke på konsesjonsvilkår hva angår pris og valg av kjøper.

Der eiendom erverves konsesjonsfritt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 og 2 er konsesjonsfriheten betinget av at eiendommen bebygges innen fem år, noe erverver må skrive under på i egenerklæring om konsesjonsfrihet. Bestemmelsen gir liten mening for de mange parseller som hvert år selges som tilleggsareal til eksisterende tomter, og ofte verken skal eller kan bebygges, men brukes til parkering, tilkomst, hage osv. Der parsellen kan bebygges, er det sjelden bestemmelsen følges opp. Hensikten bak bestemmelsen, at ikke mange tomter skal ligge ubebygde over lang tid, kan ivaretas privatrettslig. Tomteselger er i praksis gjerne en offentlig aktør eller en privat utbygger som begge vil ha interesse av at parsellene tas i bruk, og kan ta inn plikt til det i kontraktene sine.

Opphevelse av dagens konsesjonslov vil ha betydning for fremtidig frasalg av presteboliger, landbruksareal og annen bygningsmasse fra Opplysningsvesenets fond. Som kjent har også Kulturdepartementet varslet en opphevelse av boplikten for prester, noe som vil medføre at Ovff vil ha behov for å avhende flere eiendommer i årene som kommer.

En opphevelse av konsesjonsloven vil gi en betydelig gevinst i form av ressursbesparelser for det offentlige, og for kjøpere og selgere av landbrukseiendom. Flere eiendommer vil trolig komme på salg, og nye eiere kan få mulighet til å erverve en landbrukseiendom. Aktive gårdbrukere som i dag leier jord, vil kunne få større mulighet til å styrke sitt ressursgrunnlag ved kjøp av tilleggsjord og dermed forsvare investeringer som vil gi økt matproduksjon.

Ovff støtter forslaget om å utarbeide en nasjonal jordvernstrategi. Ved en opphevelse av konsesjonsloven må man sikre et effektivt vern av landbrukets produktionsarealer gjennom annet lovverk. Reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven, bør være gode verktøy for å ivareta disse interessene.

Opplysningsvesenets fond anbefaler en opphevelse av konsesjonsloven som foreslått i høringsbrevet. Om den politiske prosessen ikke ender med opphevelse, er det viktig å likevel gjøre endringer i konsesjonsloven for å stimulere til at flere landbrukseiendommer kan erverves konsesjonsfritt.

Arealgrensene for hva som kan erverves uten konsesjon bør økes betydelig. Ikke minst gjelder dette ubebygde eiendom, slik at arrondering og salg av mindre tilleggsparceller gjøres lettere. De viktigste hensyn som konsesjonsloven skal ivareta her, nemlig hensynet til rasjonell drift i landbruket, er allerede vurdert i delingssaken etter jordloven.

Adgangen til å pålegge skjønnsmessige konsesjonsvilkår i medhold av konsesjonsloven bør begrenses. Det bør heller ikke være adgang til å pålegge salg til en annen enn den som søker

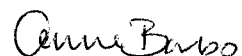


konsesjon, og konsesjon bør måtte gis om søker er skikket til å drive eiendommen på en god måte.

Opphevelse av eller i det minste lettelse i priskontrollen vil fra fondets ståsted kanskje ha størst betydning for vår løpende virksomhet, blant annet med kortere saksbehandlingstid og valg av attraktive kjøpere. Som ansvarlig samfunnsaktør og forvalter av mange kulturminneeiendommer, er Opplysningsvesenets fond uansett opptatt av å velge kjøpere som kan oppnå konsesjon.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond


Ole-Wilhelm Meyer
Direktør


Anne Barbo
avdelingsdirektør

Kopi : KUD .