



KRØDSHERAD KOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg: KOMMUNESTYRET
Møtedato: 18.12.2014
Sak: 99/14

Resultat:

Arkivsak: 14/983
Tittel: **SAKS PROTOKOLL - HØRING - OPPHEVING AV
KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKT**

Behandling:

Ved avstemming oppnådde formannskapetets flertallsinnstilling 12 stemmer, mens 5 stemmer ble avgitt for formannskapetets mindretallsinnstilling.

Vedtak:

Krødsherad kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Vi mener at det kan være fornuftig med enkelte revideringer og forenkling av konsesjonsloven. Krødsherad kommune er i mot å oppheve hele loven samt reglene om boplikt uten og grundig ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi. Spesielt er dette viktig mht. hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Erik Bjøre
Arkivsaksnr.: 14/983

Arkiv: V04 &18

HØRING - OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKT

Vedlegg: Ingen

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 15.10.2014, sendt på høring et forslag om å oppheve lov av 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 (odelsloven), som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer, forutsatt det blir vedtatt i Stortinget, at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom. I dag har konsesjonsloven bl.a. til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer slik at dette foregår i tråd med samfunnsinteressene, jfr. konsesjonslovens § 1. Alle som i dag vil kjøpe landbrukseiendom må søke det offentlige om konsesjon for ervervet. Unntak fra dette er om ervervet skjer fra noen med odel eller i nær familie, eller at eiendommen er bebygd og har et totalareal ikke over 100 dekar og heller ikke mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka mark.

Videre innebærer LMD sitt forslag at boplikten oppheves, dette betyr både den lovbestemte boplikten som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, samt den boplikten som oppstår når det er satt som vilkår under en konsesjonsbehandling.

LMD sitt forslag berører forskrift om nedsatt konsesjongrense slik vi har i Krødsherad (nullgrense). Hjemmelen for å innføre slik forskrift ligger i konsesjonsloven og fjernes konsesjonsloven så faller også forskrift om nedsatt konsesjongrense bort.

LMD foreslår at konsesjonsplikten og boplikten oppheves i sin helhet, uten å bli erstattet av annet regelverk. Opphevingen av konsesjonsloven innebærer også at reglene om boplikt i odelsloven oppheves, da disse reglene må sees i sammenheng. Dette fordi LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonsloven innebærer. Forslaget vil etter LMD sitt syn bidra til en forenkling, deregulering samt styrke den private eiendomsretten.

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som de har



KRØDSHERAD KOMMUNE

et mål om å forenkle og redusere byråkratiet. Målet med forenklinga er bl.a. at bonden skal få større selvråderett over egen eiendom og bedre pris ved salg. Det skal bli enklere å få kjøpt tilleggsjord og gi en større omsetning av eiendommer. Investeringsmulighetene og rekrutteringen til næringa skal øke. Til sammen skal dette gi bedre muligheter for effektiv og rasjonell drift.

Regjeringen har også satt som mål at matproduksjonen skal økes med 20 % fram mot 2030 og at det er viktig å verne om produksjonsarealene. Det skal derfor utarbeides en nasjonal jordvernsstrategi.

I tillegg til forslaget om å fjerne konsesjonsloven og boplikten har de hatt ute en høring om å fjerne prisreguleringen i konsesjonslova. De har hatt ute høring om å endre forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket, forskrift om tilskudd til avløsning ved sjukdom og fødsel mv, forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon, forskrift om investeringer og bedriftsutvikling i landbruket ligger også ute til høring. Det er med dette foreslått mange og store endringer i landbruket på kort tid.

Vurderinger:

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendom. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra konsesjonsplikten.

Målet med å innføre denne loven i 1909 var å bidra til et nasjonalt eierskap av naturressursene, som skulle komme framtidige generasjoner til gode.

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 å bli stående tomme store deler av året.

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og gi slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige 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.

Konsesjonslovens § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom og gjengis i sin helhet:

§ 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer)

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,*



KRØDSHERAD KOMMUNE

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.

Ved å fjerne konsesjonsloven vil priskontrollen bli avvirket, jfr. § 9 pkt. 1. Ønsket er at dette skal bidra til at flere eiendommer kommer på salg, og at selger skal få mer for eiendommen sin. Utfordringen er om dette vil ivareta rekrutteringen i landbruket og de som har yrket sitt i næringa. Verdien på landbrukseiendommer skal med dagens lovgivning gjenspeile produksjonspotensialet på jord og skog og nedskreven gjenanskaffelsesverdi på bygningene (byggekostnader – alder og slitasje). Fjerning av priskontrollen vil trolig få større utslag i sentrale områder der beliggenhet spiller en vesentlig rolle. Et viktig spørsmål er om disse endringene øker investeringslysten i landbruket og gjør det mulig å komme inn i næringa og leve av landbruket uten å ha tilgang på mye startkapital. For å ivareta de målsettingene som er satt for landbruket i framtida er det viktig å ha fokus på de som driver i næringa, og de som skal inn i næringa i framtida. Dette må være viktigere enn å ivareta de som skal selge eiendom, og således er på tur vekk fra næringa.

I § 9 pkt. 2 har bosetting vært et vurderingsmoment. Det har vært vanlig å sette vilkår om boplikt ved overtakelse. Dette vil ikke være mulig ved å fjerne loven.

§ 9 pkt. 3 og 5 vil det heller ikke være mulig å ha kontroll med. Disse punktene har gitt en viss styring med drifts- og bruksstrukturen. Fjerner man loven vil det være markedet som styrer dette. Og det er markedet som skal oppfylle ønske om et mer effektivt og rasjonelt landbruk.

I § 9 pkt. 4 sier loven at man skal vurdere om erverver er skikket til å drive eiendommen. Dette er i dag en sovende paragraf. Med dagens praksis kan dette punktet like godt fjernes. Hvis ikke bør det reelt bli satt et krav til kompetanse for å overta landbrukseiendom. Utviklingen blant dagens landbrukseiere er at færre driver eiendommen sjøl. Kunnskapen blant de som overtar er svært varierende. Selv om de ikke skal drive eiendommen har de likevel et forvalteransvar som krever at de har et visst minimum av kunnskap.

I § 9 andre og tredje ledd skal konsesjonsloven føre kontroll med hvilke eierform eiendommene kan ha, som utgangspunkt skal ikke sameier eller AS få konsesjon. I høringsdokumentet er ikke konsekvensene av nye eier- og bruksstrukturer drøftet. Med denne endringen fjerner man styringsverktøyet for å regulere bruks- og eierstrukturen i



KRØDSHERAD KOMMUNE

landbruket, og overlater dette til markedet. Det vil ut fra forslaget ligge til rette for at investorer kjøper opp sentrumsnære arealer for å spekulere i eventuelle omreguleringer. Slik sett vil dette gi grunnlag for kanskje de største endringene og konsekvensene, og likevel er dette nærmest ikke vurdert.

Dersom konsesjonsloven fjernes vil all kontroll med egenerklæringer også falle bort. I praksis er dette en viktig kontroll for selger og kjøper. Ikke sjelden er gårds- og bruksnummer uteglemt i overskjøtingen. På landbrukseiendommer kan samme parsell ha flere gårds- og bruksnummer. Ved kontrollen av egenerklæringsskjemaet eller konsesjonsbehandlingen, kontrolleres det at alle gårds- og bruksnummer som hører til en landbrukseiendom følger med ved overdragelsen. Dette for å unngå at landbrukseiendommen blir delt og at enkelte gårds- og bruksnummer blir stående igjen på forrige eier. Dette gir problemer både for selger og kjøper og vil kunne gi lite hensiktsmessige driftsenheter og mindre rasjonell drift.

Formålet med dagens regler om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensynet.

Boplikten vil med gjeldende forslag bli borte ved alle typer erverv. Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står 18 % av landbrukseiendommer i landet ubebodd. Hvor vidt dagens regelverk fungerer etter intensjonen er som ulike rapporter viser, vanskelig å dokumentere.

Boplikten har likevel en effekt i den forstand at de som kjøper landbrukseiendom er klar over at de må bosette seg på eiendommen i minimum 5 år. Det vil imidlertid innenfor alle regelverk være noen som klarer å lure seg unna. Med bosetting bidrar de i lokalsamfunnet og ofte også ved å forvalte landbrukseiendommen. Dette er positivt og nødvendig, spesielt for kommuner som ønsker seg flere innbyggere. For at skoler, barnehager, butikker og andre tilbud skal opprettholdes må det bo folk i distriktene våre. Med boplikt unngår man også at folk spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt.

Boplikten har en prisdempende effekt, og spesielt der eiendommen kan være aktuell som fritidseiendom. Da blir avveiningen et regelverk som ønsker å legge til rette for bosetting, eller å oppheve regelverket noe som i større grad vil ivareta selgers privatøkonomi.

Når det gjelder ressursbruk i det offentlige og for private aktører vil det å fjerne lovverket gi en gevinst.

Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.



KRØDSHERAD KOMMUNE

Plan- og bygningsloven og jordloven vil ikke alene kunne ivareta de samfunnshensynene som konsesjonsloven gjør. Det avslås få konsesjonssaker, men konsesjonsloven har en virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Høringsnotatet til LMD har ikke i tilstrekkelig grad tatt innover seg det handlingsrommet som kommunene har mulighet for å utøve innen dagens regelverk. Det er gode muligheter for å skape større og mer robuste driftsenheter i dag ved å dele i fra landbruksarealer til tilleggsjord for nabobruk. Når det gjelder vurdering av pris på landbrukseiendom, ser man at dagens praksis er påvirket av den prisutvikling som har skjedd ellers i eiendomsmarkedet.

En viktig bærebjelke i norsk landbruk er den selveiende bonden, som bor på gården og utnytter eiendommens ressurser. Dette har sikret lokalt eierskap og verdiskaping. Med de endringene som nå er foreslått vil man åpne for mange eierskapsformer. Norske som internasjonale selskaper vil kunne erverve landbruksarealer. Det samme gjelder sameier. Med et sterkt økende folketall i verden vil matproduksjon og landbruksressurser få en enda viktigere betydning i åra framover. Noe som vil gi disse ressursene en enda høyere markedsverdi. Det finnes en rekke eksempler på at internasjonale selskaper kjøper opp store jordbruksarealer i andre land.

Den foreslåtte opphevingen av konsesjonsloven og boplikt er stor endringer som foreslås samtidig med flere andre endringer. Mange store endringer på samme tid gjør det vanskelig å se hvilke og hvor store konsekvenser dette vil gi. Før det foreslås og ikke minst vedtas endringer bør konsekvensene sees i sammenheng og ikke minst utredes grundig.

Konklusjon:

Krødsherad kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Vi mener at det kan være fornuftig med enkelte revideringer og forenkling av konsesjonsloven. Krødsherad kommune er i mot å oppheve hele loven samt reglene om boplikt uten og grundig ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi. Spesielt er dette viktig mht. hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

I henhold til ovenstående vil rådmannen be formannskapet gi slik innstilling til kommunestyret:

Krødsherad kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Vi mener at det kan være fornuftig med enkelte revideringer og forenkling av konsesjonsloven. Krødsherad kommune er i mot å oppheve hele loven samt reglene om boplikt uten og grundig ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi. Spesielt er dette viktig mht. hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.

Behandling formannskap:

Per Kristensen (H) foreslo følgende:

Krødsherad kommune er positiv til at 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, fordi reglene må ses i sammenheng.



KRØDSHERAD KOMMUNE

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Ved avstemming oppnådde Kristensens forslag 1 stemme, mens 4 stemmer ble avgitt for rådmannens innstilling.

Vedtak:

Formannskapetets flertall (Skinnes, Sæta, Dybendal og Kalager) innstiller:
Rådmannens innstilling tiltres.

Formannskapetets mindretall (Kristensen) innstiller:
Kristensens forslag tiltres.

Behandling kommunestyret:

Ved avstemming oppnådde formannskapetets flertallsinnstilling 12 stemmer, mens 5 stemmer ble avgitt for formannskapetets mindretallsinnstilling.

Vedtak:

Krødsherad kommunen mener at dagens konsesjonslov bidrar til å ivareta viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, bosetting, robuste driftsenheter, en god eierstruktur og vern av dyrka mark. Vi mener at det kan være fornuftig med enkelte revideringer og forenkling av konsesjonsloven. Krødsherad kommune er i mot å oppheve hele loven samt reglene om boplikt uten og grundig ha utredet hvilke konsekvenser dette vil gi. Spesielt er dette viktig mht. hvilke eierstruktur vi ønsker å ha i landbruket i framtida.