



SAKSFRAMLEGG

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning	25.11.2014	14/92

Arkivsaksnr: 2014/7207

Klassering:

Saksbehandler: Gry Lillevestre/Gunnar Vorum

FORSLAG OM Å OPPHEVE LOV OM VED ERVERV AV FAST EIENDOM - LOV AV 28.11.2003 - HØRING

Trykte vedlegg:

- Forslag om å oppheve konsesjonsloven
- Høringsnotat

Rådmannens forslag til vedtak:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktspolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen og som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk og at det skal fortsatt bo folk i hele landet.

Steinkjer kommune vil sterkt fraråde at konsesjonsloven oppheves og at bopliktbestemmelsen i odelsloven avvikles.

Forslaget begrunnes med følgende:

- Bestemmelsene om boplikt i konsesjonsloven og odelsloven er meget viktige for distriktpolitiske virkemiddel. Boplikten, enten den er personlig eller upersonlig, er et viktig instrument i å sikre bosetting i distriktene.
- Bortfall av boplikten vil redusere lokal eierskap. Dette vil få konsekvenser både økonomisk og sosialt for bygder og kommuner i hele landet og svekke lokalsamfunn når landbrukseiendommer ikke trenger å være bebodd.
- Bestemmelsen i konsesjonsloven om priskontroll legger føringer for det prisnivå landbrukseiendommer omsettes for. Avvikling av priskontrollen vil trolig føre til høyere prisnivået.
- Dyrere landbrukseiendommer vil svekke muligheten for å gjøre nødvendige investeringer, noe som kan føre til redusert matproduksjon.
- Høgt prisnivå vil svekke rekrutteringen til landbruket, det vil spesielt gjøre seg gjeldende for ungdom som vil inn i landbruket.
- Bortfall av konsesjonslov, boplikt og tidligere varslet oppheving av eierskapsbegrensninger vil til sammen gi enorme konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket. Det åpnes uønskede oppkjøp med konsentrering av eiendommer på få hender.

Behandling i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning - 25.11.2014:

Rådmannens forslag ble vedtatt mot 1 stemme (FrP)

Vedtak i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning - 25.11.2014:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for et aktivt og attraktivt landbruk i hele landet. Landbruks- og distriktspolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen og som vi mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk og at det skal fortsatt bo folk i hele landet.

Steinkjer kommune vil sterkt fraråde at konsesjonsloven oppheves og at bopliktbestemmelsen i odelsloven avvikles.

Forslaget begrunnes med følgende:

- Bestemmelsene om boplikt i konsesjonsloven og odelsloven er meget viktige for distriktpolitiske virkemiddel. Boplikten, enten den er personlig eller upersonlig, er et viktig instrument for å sikre bosetting i distriktene.
- Bortfall av boplikten vil redusere lokal eierskap. Dette vil få konsekvenser både økonomisk og sosialt for bygder og kommuner i hele landet og svekke lokalsamfunn når landbrukseiendommer ikke trenger å være bebodd.
- Bestemmelsen i konsesjonsloven om priskontroll legger føringer for det prisnivå landbrukseiendommer omsettes for. Avvikling av priskontrollen vil trolig føre til høyere prisnivået.
- Dyrere landbrukseiendommer vil svekke muligheten for å gjøre nødvendige investeringer, noe som kan føre til redusert matproduksjon.
- Høgt prisnivå vil svekke rekrutteringen til landbruket, det vil spesielt gjøre seg gjeldende for ungdom som vil inn i landbruket.
- Bortfall av konsesjonslov, boplikt og tidligere varslet oppheving av eierskapsbegrensninger vil til sammen gi enorme konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket. Det åpnes opp for uønskede oppkjøp med konsentrering av eiendommer på få hender.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 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 (odelslova) som omhandler boplikt.

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler.

Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsoven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng.

Forslaget innebærer 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, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene.

Regjeringen mener: forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Forslaget bygger på målene i regjeringens politiske plattform.

Saksvurderinger:

Konsesjonslovgivningen omfatter erverv og utnytting av fast eiendom, vassdrag, naturforekomster o.l.

De første lovgivningstiltakene på dette området skriver seg fra tiden like før 1900 og var opprinnelig vesentlig bestemt av nasjonale synspunkter. Det gjaldt å verne mot utenlandsk kapital som truet med å legge under seg landets naturherligheter, særlig vannfall, mineraler og skog. Senere kom hensynet til alminnelig samfunnsmessig regulering og kontroll mer i forgrunnen, slik at også norske borgere og norske selskaper i stor utstrekning trenger konsesjon. Det kan settes vilkår for en konsesjonsmeddelelse, og til regelverket er det også blitt knyttet bestemmelser om forkjøpsrett for det offentlige.

Kommunene fikk fra 1. januar 2004 myndighet til å avgjøre alle konsesjonssøknader. Kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk.

Fylkesmannen er klageinstans.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies mot andre hensyn.

Hovedregelen er at bebygd eiendom som ikke er større enn totalt 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, kan erverves uten konsesjonssøknad. Erverv av tomt som kommunen har lagt ut til bolig- eller fritidsformål, og erverv av ubebygd areal som i kommune- eller reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksformål, er også som regel konsesjonsfritt.

Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette som vilkår for konsesjon at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål, eller vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.

Samfunnsinteressene skal ses i et langsiktig perspektiv. Dette har bl.a. praktisk betydning når virkemidlene i loven brukes for å sikre et langsiktig ressursvern, herunder jord som produksjonsfaktor. Det er å bemerke at også jordloven og plan- og bygningslovens bestemmelser vurderes å ivareta vernet av de produktive arealene.

Reglene om lovbestemt boplikt er gitt i konsesjonsloven § 5. Boplikt kan også oppstå som følge av et konsesjonsvilkår. Boplikten tar i begge tilfeller sikte på å ivareta hensynet til bosetting, hensynet til en

helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må følgelig søke konsesjon.

Dagens konsesjonslov har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om bl.a. landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, hensyn til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser, samt hensyn til bosetting.

Momenter det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsbehandlingen er: hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om ervervet anses skikket til å drive eiendommen, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til i hvilken grad de ulike hensynene gjør seg gjeldende, dvs. om de er relevante i saken, og med hvilken vekt de opptrer i saken.

Priskontrollen ble drøftet i Landbruksmelding nr 19 (1999-2000). I meldingen står det bl.a følgende:

"Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjeve inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter.

Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå."

"Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital."

Konsesjonslovens viktigste bestemmelser vurderes å være priskontroll, boplikt og at ervervet gir en god driftsmessig løsning. Som nevnt ovenfor blir vern av arealene også ivarettatt av jordloven og plan- og bygningsloven.

Priskontrollen vurderes å ha vært dempende for prisutviklingen på landbrukseiendommer. Pris som reflekterer eiendommens avkastningsverdi og verdi som bosted har vært viktig grunnprinsipp ved overdragelser av landbrukseiendommer. Dette har gitt folk som primært vil ha landbruk som yrke og ønsker å utnytte ressursene til produksjon av mat og andre fellesgoder, et mye bedre økonomisk utgangspunkt. Uten priskontroll kan rekrutteringen til næringa bli dårligere og det kan svekke matproduksjon. Høye eiendomspriser vil kunne hindre nødvendige investeringer i produksjonsapparatet.

Avvikling av både priskontrollen og boplikten kan føre til at landbrukseiendommer blir spekulasjonsobjekter. I tillegg til at matproduksjon kan bli redusert og det vurderes å gi negativt utvikling av bygdesamfunnene.

Konsesjonsloven har også vært viktig for utvikling av eiendomsstrukturen. Bestemmelsen om at ervervet skal gi en god driftsmessig løsning er viktig i den sammenheng.

Interessene til den som skal inn i næringa bør tillegges mer vekt mer enn til den som skal ut av næringa. Det må legges til rette for at arealressursene og andre ressurser blir nyttet til beste for samfunnet.

Konsesjonssaker som har vært behandlet i Steinkjer kommune siste 5 år er alle saker innvilget som omsøkt. Det er satt vilkår om boplikt i samsvar med loven. Det er ikke satt krav om personlig boplikt hvor det er omsøkt. Selv om loven ikke har medført andre løsninger enn frivillige løsninger, eller vært til hinder ved

omsetning av konsesjonspliktig eiendomsoverdragelser, legger konsesjonsloven viktige føringer vedr. pris, boplikt og eiendomsstruktur for å oppnå driftsmessige gode løsninger.