



Roan kommune

Rådmann m/stab

MELDING OM VEDTAK

Landbruks- og Matdepartementet

PB 8007 Dep.
0030 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
358/2015/483/6HSA

Dato
07.01.2015

Saksnr: 74/14

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Roan Kommunestyre behandlet overnevnte sak i møte 18.12.2014, sak 74/14, der følgende vedtak ble fattet:

Roan kommunestyre uttaler at en ønsker at Konesesjonsloven i hovedsak opprettholdes som den er, men foreslår at Konesesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 25 dekar, og heller ikke mer enn 40 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 40 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.

På samme vis må det gjøres en tilpassing i Odelsloven, slik at Odelslovens § 2 bør lyde: «Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 40 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige».

Saksutredning følger vedlagt.



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Med hilsen

Ashild Irene Haukenes
Ashild Irene Haukenes
Konsulent



Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post postmottak@roan.kommune.no

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
74/14	Roan kommunestyre	18.12.2014

Saksbehandler: Harald Selnes

**1632 HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG
BOPLIKTEN**

Vedlegg

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

Sakens bakgrunn og innhold:

Landbruks- og Matdepartementet foreslår 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 av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt. Det foreligger et høringsnotat datert 15. oktober 2014, og høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

I høringsnotatet sies det innledningsvis at konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet, uten å bli erstattet av andre regler. Dette innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, da reglene her må ses i sammenheng. Dette betyr at erverv av fast eiendom ikke vil kreve innvilget konsesjon fra det offentlige.

Departementet har tidligere sendt ut på høring forslag om å oppheve konsesjonslovens «priskontroll», det vil si vurderingen av om den avtalte pris ved et erverv av landbrukseiendom tilgodeser en forsvarlig samfunnsmessig prisutvikling. Høringsfristen her er for lengst gått ut, men behandlingen av dette forslaget er nå stilt i bero, siden «priskontrollen» er en del av selve konsesjonsloven.

Departementet mener at bestemmelsene i konsesjonsloven kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Dette kan føre til at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det er vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord. Dette siste kan så i sin tur svekke mulighetene for en effektiv og rasjonell landbruksdrift. Departementet mener også at gjeldende bestemmelser kan hindre investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Departementet går deretter gjennom historikk og gjeldende rett. Her tas bare med at gjeldende konsesjonslov sist ble endret i 2009, ved at bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. Mulighetene for å søke om fritak for boplikt opphørte, slik at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke konsesjon.

Departementet går deretter gjennom konsesjonslovens formål og virkeområde. Konsesjonsplikten er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen.

Plikten til å søke konsesjon innebærer at et erverv krever godkjenning av konsesjonsmyndighetene, som nå er den enkelte kommune hvis ikke vedtak påklages. Søknad om konsesjon kan innvilges slik som det er søkt om, den kan avslås eller den kan innvilges på slike vilkår som anses påkrevd for å fremme lovens formål.

Departementet går så gjennom konsesjonspliktens omfang, og unntakene i loven som gjør at det ikke er nødvendig å søke konsesjon. Konsesjonsplikten gjelder i all hovedsak overdragelse av eiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

Konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 4 fastsetter at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord (her vil saksbehandler legge til at andel i et eventuelt jordsameie også vil telle med i eiendommens totalareal).

Etter konsesjonslovens § 4 første ledd nr. 1 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Det er også en del *andre* tilfeller der det som følge av *eiendommens karakter* ikke er nødvendig å søke konsesjon.

Så er det visse unntak fra konsesjonsplikten som en følge av *erververens stilling*. I følge § 5 første ledd nr. 1 plikter ikke eierens ektefelle, eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle å søke konsesjon. Etter første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett til eiendommen å søke konsesjon. Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 (nær familie) og nr.2 (odelsberettiget) betinget av at *erververen bosetter* seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

I lovens § 9 skal det legges «særlig vekt» på

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

I §9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antall sameiere økes.

Konsesjonslovens § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan etter søknad lempes på konsesjonsvilkår.



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Boplikten ble innført i 1974 som en betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede. Ved lovendring i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven, og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Det er tre kategorier boplikt:

1. Lovbestemt boplikt. Gjelder ervervet en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, og eiendommen har bebyggelse som kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen.
2. Boplikt kan gis som vilkår for konsesjon, f. eks. vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Boplikten kan være personlig eller upersonlig.
3. Kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense («nullgrense»). Roan har ikke innført nullgrense, så det går ikke nærmere inn på denne her.

Departementet lister deretter opp momenter med kontroll og oppfølging av vedtak som er fattet. Dette kan dreie seg om overtredelse av konsesjonsvilkår, brudd på boplikt osv.

Departementet går så gjennom en del statistikk over antall landbrukseiendommer og omsetning av landbrukseiendommer mv. Tall fra KOSTRA- rapporteringen viser at det i 2012 i kommunene ble avgjort i alt 2483 vanlige søknader om konsesjon, herav ble 2420 innvilget og 63 søknader avslått. Av de innvilgede sakene ble det satt vilkår for konsesjon i 51 % av sakene, det ble satt vilkår om personlig boplikt i 28 % av sakene mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle bosette seg på eiendommen («upersonlig boplikt»).

Departementet går så nærmere inn på behovet for endringer i gjeldende lovverk. Eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Regjeringen vil styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning. Departementet går så i høringsbrevet nærmere inn på grunnlaget for å oppheve konsesjonsloven, og viser bl. a. til Den europeiske menneskerettskonvensjon, som har uttalt at «Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentlige interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper». Reglene om fast eiendom bør derfor etter departementets mening i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte.

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han/hun får større frihet til selv å råde over sin eiendom. Reglene i konsesjonsloven innebærer for eksempel at en eier ikke står fritt til å overdra eiendommen til den han vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Departementet mener at konsesjonsplikten kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg. Boplikten kan føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror at de kan få den prisen de mener at eiendommen er verdt. Dette kan føre til at reglene om boplikt kan ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo.



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Departementet skriver videre at reglene binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Det nevnes her systemet med «Egenerklæringer om konsesjonsfrihet» og forvaltningens behandling av konsesjonssaker.

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Men også reglene i plan- og bygningsloven og 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. Departementet viser til at det i praksis er få avslag på konsesjon, noe som tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven.

Departementet sier også at vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Det vises til at kommunen er planmyndighet, og kan for eksempel fastsette rekkefølgebestemmelser (Pbl § 11-9 nr. 4) slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Vedrørende boplikten, så mener departementet at muligheten for å skaffe seg et arbeid og kulturelle og følelsesmessige bånd til en landbrukseiendom i mange tilfeller vil være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten. Departementet viser til undersøkelser omkring boplikten, og mener at det er vanskelig å si noe eksakt om reglene om boplikt har virket etter hensikten eller ikke.

Departementet konkluderer med at å opprettholde dagens regler om boplikt ikke i tilstrekkelig grad kan forsvares siden det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt.

Vurdering:

Som det fremgår av konsesjonslovens § 1, har loven 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, bl.a for å tilgodese 1) fremtidige generasjoners behov. 2) landbruksnæringen. 3) behovet for utbyggingsgrunn. 4) hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser, og 5) hensynet til bosettingen.

Det er saksbehandlers vurdering at produksjonsarealene i landbruket fortsatt er en knapphetsressurs som det vil være behov for å verne på en måte som er til best mulig gagn for samfunnet. Behovet for mat er økende, både i Norge og resten av verden, noe gjeldende landbruksmelding tar sikte på å imøtekomme.

Det som etter saksbehandlers vurdering har størst betydning ved en opphevelse av Konsesjonsloven er at boplikten og prisvurderingen faller bort (i dag skal all omsetning av bebygd landbrukseiendom til en høyere pris enn 2.500.000 underlegges en prisvurdering av det offentlige). Dette vil sannsynligvis føre til at det blir lettere å omsette landbrukseiendommer, men til en høyere pris, og til kjøpere som kanskje ikke kjøper eiendommen primært for å drive med matproduksjon. Store landbrukseiendommer kan fort bli attraktive «fritidseiendommer», til priser som de som vil drive med matproduksjon ikke har mulighet til å betale.

Både i Roan og ellers i landet er andelen leiejord økende. Det er å frykte at denne andelen vil øke ytterligere ved et «frislipp» av omsetningen av landbrukseiendommer.



Postadresse
7180 Roan
Besøksadresse

Telefon 72510000
Telefaks 72510099
E-post postmottak@roan.kommune.no
Internett <http://www.roan.kommune.no>
Bankgiro 4219.07.40808

Det må pr i dag søkes om konsesjon på all ubebygd jordbrukseiendom, og på all bebygd endom større enn 100 daa.

Grensene for når kravet om boplikt slår inn i dag er når summen av fulldyrket og overflatedyrket jord er større enn 25 daa eller når eiendommen er på mer enn 500 daa produktiv skog.

Det er i dag ingen som kan leve av slike små enheter, så disse grensene kan nok økes til eksempelvis 40 daa fulldyrket og overflatedyrket jord, eller 1000 daa skog.

Ellers er det saksbehandlers vurdering at ved å ta bort Konsesjonsloven vil landbrukets evne til å produsere mat reduseres, ved at man vil få inn eiere med andre hensikter enn det å produsere mat.

Rådmannens innstilling:

Roan kommunestyre uttaler at en ønsker at Konsesjonsloven i hovedsak opprettholdes som den er, men foreslår at Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 40 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 40 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 1000 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.

På samme vis må det gjøres en tilpassing i Odelsloven, slik at Odelslovens § 2 bør lyde: «*Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 40 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige*».

Saksprotokoll i Roan kommunestyre - 18.12.2014

Behandling:

Forslag framsatt av Ola Håvard Krogfjord:

Opprettholde regelen som i dag, 25 daa jord / 500 daa skog.

Ved votering ble framsatt forslag vedtatt med 11 stemmer.

Endelig vedtak:

Roan kommunestyre uttaler at en ønsker at Konsesjonsloven i hovedsak opprettholdes som den er, men foreslår at Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 endres, slik at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 25 dekar, og heller ikke mer enn 40 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord.

På samme måte må det gjøres endringer i § 4 første ledd nr. 2, slik at dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 40 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i mist 5 år.



Postadresse

7180 Roan

Besøksadresse

Telefon 72510000

Telefaks 72510099

E-post postmottak@roan.kommune.no

Internett <http://www.roan.kommune.no>

Bankgiro 4219.07.40808

På samme vis må det gjøres en tilpassing i Odelsloven, slik at Odelslovens § 2 bør lyde: «*Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 40 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 1 000 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige*».

Rett utskrift.

Roan kommune, 07.01.2015

Ashild I. Hauknes
Ashild Irene Hauknes
konsulent