

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:  
Erik Almhjell  
Telefon dir: 32866454

Dato:  
08.01.2015  
Deres dato:

Vår referanse:  
14/4435-4  
Deres referanse:

Arkivkode:  
V62 &13



KONGSBERG  
KOMMUNE

Det kongelige Landbruks- og matdepartement  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

## Oversendelsesbrev - svar på høringsforslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vi viser til høring om å oppheve konsesjonsloven og boplikten med høringsfrist 15.01.2015. Saken ble behandlet av Utvalg for miljø og utvikling i Kongsberg kommune 15.12.14. Vedlagt er saksutredning og saksprotokoll.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.*

Med hilsen

Erik Almhjell  
fagansvarlig landbruk og miljø

Vedlegg:

Saksprotokoll fra behandling i Utvalg for miljø og utvikling i Kongsberg kommune 15.12.15  
Saksutredning

Postadresse  
Postboks 115  
3602Kongsberg

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Kirkegt. 1  
3616 Kongsberg

Telefon sentralbord:  
32 86 60 00

Organisasjonsnummer:  
NO 942 402 464 MVA

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Utvalg for miljø og utvikling  
**Møtedato:** 15.12.2014  
**Sak:** 104/14

---

**Resultat:** Innstilling vedtatt

**Arkivsak:** 14/4435  
**Tittel:** Saksprotokoll - Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

**Behandling:**

**Stellef Hundseid (H)** fremmet følgende på vegne av Frp og H:

H og Frp støtter Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Begrunnelse:

H og Frp 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 argument for oppheving. For Kongsberg kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

**Kari Anne Sand (Sp)** fremmet rådmannens forslag.

Forslagene ble satt opp mot hverandre. Rådmannens forslag fikk 8 stemmer ( 4 Ap, 1 Sp, 2 V og 1 Uavh) og ble vedtatt mot 3 stemmer (1 H og 2 Frp).

## Utvalgets vedtak:

Kongsberg kommune er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere den offentlige saksbehandlingen. Kongsberg kommune anbefaler at eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner unntas fra kravet om egenerklæring. Resten av konsesjonsloven bør bestå slik den er i dag, den ivaretar viktige nasjonale verdier som matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, jordvern og bosetting.

## Protokolltilførsel

H og Frp støtter Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Begrunnelse:

H og Frp 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 argument for oppheving. For Kongsberg kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Kongsberg, 17. desember 2014



Gro S. Kværna  
sekretær



## Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Saksbehandler: Erik Almhjell  
Arkivsaksnr.: 14/4435

Arkiv: V62 &13

Saksnr.: Utvalg  
104/14 Utvalg for miljø og utvikling

Møtedato  
15.12.2014

### Rådmannens anbefalte vedtak:

Kongsberg kommune er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere den offentlige saksbehandlingen. Kongsberg kommune anbefaler at eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner unntas fra kravet om egenerklæring. Resten av konsesjonsloven bør bestå slik den er i dag, den ivaretar viktige nasjonale verdier som matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, jordvern og bosetting.

Organisasjonssak

### 1. Sammendrag

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Ifølge Landbruks- og matdepartementet styrker forslaget den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Rådmannen er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere den offentlige saksbehandlingen, men mener konsesjonslova har stor betydning for å ivareta viktige nasjonale verdier som matvaresikkerhet, robuste driftsenheter, bosetting og vern av dyrka mark.

### 2. Bakgrunn og fakta

I desember 2013 sendte Landbruks- og matdepartementet ut på høring forslag om å fjerne priskontrollen på landbrukseiendommer i konsesjonsloven. Utvalg for miljø- og utvikling behandlet saken 17.02.2014. UMU vedtok blant annet at en ikke kunne vurdere opphevelse av priskontrollen uten å se de andre virkemidlene i landbrukslovverket i sammenheng (se vedlegg 2).

Departementet har etter forslaget om å oppheve priskontrollen sendt på høring forslag om å oppheve hele konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven (se vedlegg 1). De foreslåtte endringene vil føre til at all offentlig kontroll med kjøp og salg av landbrukseieendommer blir fjernet og alle regler om boplikt blir opphevet.

Denne saken omhandler mer enn landbruket – lovforslaget foreslår en retning hvor styrket eiendomsrett, avbyråkratisering og forenkling er et overordnet ønske fra regjeringen. Rådmannen vurderer saken som prinsipiell med tanke på de målsettinger, som regjeringen også har uttalt, som blant annet matvaresikkerhet, økt matproduksjon, bosetting, vern av dyrka mark og rasjonelle og robuste driftsenheter. Rådmannen legger derfor frem saken til politisk behandling.

Konsesjonslova innebærer at den som overtar en eiendom må få konsesjon fra det offentlige for å få tinglyst eierskiftet. Formålet med lova (§1) er «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. framtidige generasjonerens behov, blant annet med hensyn til areal og ressurser
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser
5. hensynet til bosettingen

#### Erverv som krever konsesjon m/u priskontroll og boplikt etter dagens regelverk

Type eiendom/erverv	Bebygd**	Konsesjon	Prisvurdering	Buplikt
Nært slektskap eller odelsrett	uvesentlig	Nei	Nei	Ja/Nei***
< = 100 daa totalt og 25 daa jord	Bolig/annen bygning	Nei	Nei	Nei
> 100 daa totalt < 25 daa jord og 500 daa skog	Bolig/annen bygning	Ja	Nei	Nei
> 25 daa eller > 500 daa skog	Bolig/annen bygning	Ja	Ja*/Nei	Ja/Nei
Alt landbruksareal utenom mindre tilleggsareal	Ubebygd	Ja	Ja	Nei

\* Ikke prisvurdering dersom avtalt pris ikke er over 2 500 000

\*\* Annen bygning kan her for eksempel bety både uthus, fritidsbolig m.m. Bolig er hus som har vært brukt eller blir brukt som helårsbolig

\*\*\*Boplikt dersom eiendommen har mer enn 25 daa jord eller 500 daa produktiv skog

Kongsberg kommune behandler anslagsvis 8-10 konsesjonssaker i året. For hoveddelen av de erverv som ikke krever konsesjon må erverver fylle ut egenerklærings skjema der kommunen må bekrefte opplysningene.

### 3. Høringsnotatet med rådmannens vurdering

#### 3.1 Styrket eiendomsrett

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Departementet mener en må legge til rette for at landbruksarealene og tilknyttede ressurser, kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte. Dette for å nå mål om å produsere mer mat og øke avvirkningen av skog. Departementet peker på en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

#### Rådmannens vurdering

Hensikten bak att eier ikke kan selge landbrukseiendommen til hvem og til hvilken pris han vil i dagens lov, er først og fremst for å sikre at arealene kommer på eierhender som vil drive landbruk og som kan drive rasjonelt. Priskontrollen skal sikre at det er kapital igjen til investere i driftsapparatet. Det er åpent for naboer å kjøpe tilleggsjord for å styrke sin drift og for å kunne drive mer rasjonelt, men det har ikke vært åpnet for at selskaper og sameier skal få kjøpe. Derimot kan sameier eie dersom det er en fordel for drifta med en slik eieform. Rådmannen nevner at endringa i jordlova i 2012 åpnet for at eiere av landbrukseiendommer i større grad å dele fra deler av arealet fra en eiendom under forutsetning av at det gir en god driftsmessig løsning. Det er dessuten åpnet for marginalbetragtning i prisvurdering ved kjøp av tilleggsjord slik at en kan godta en høyere pris i slike tilfeller.

I pressområder kan fjerning av konsesjonsloven gjøre det attraktivt for investorer å kjøpe opp landbrukseiendommer nær sentra for å prøve å regulere om arealene til bolig eller næring. Etter rådmannens vurdering kan det bli større del av jorda som eies av selskaper der bønder blir leid inn for å drive den. Dette vil etter rådmannens vurdering kunne gi større press på matjorda. Rådmannen vil også påpeke at det kan være et problem med leiejord at ingen har sterke incentiver til å investere i dreneringssystemer og gjødsling/gjerding. ("leiejordsproblematikken"). Dårlig drenert jord medfører ofte jordpakking og overflateavrenning av næringsstoffer som gir redusert avkastningen på jorda. For skogeiendommer har man sett i enkletsaker at sameier kan være til hinder for drift og vedlikehold da det blir vanskelig å fatte beslutninger.

#### 3.2 Priskontroll og utbudet av landbrukseiendommer

Departementet mener at for å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom uten priskontroll. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt. Departementet mener også at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg.

Rådmannens vurdering

Det er positivt at landbrukseiendommer blir lagt ut på salg og at nye krefter kommer til. Det er flere eksempler på at nye eiere vil videreutvikle gården og skaper nytt liv i bygda.

Når det gjelder priskontrollen viser Rådmannen for øvrig til vedtaket i UMU fra 17.02.2014.

**3.3 Boplikt**

Departementet mener at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er i følge departementet muligheten for å skaffe seg arbeid. Departementet mener videre at boplikt kan føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo, i følge departementet.

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.

Rådmannens vurdering

Kongsberg er en tilflyttingskommune og de fleste som overtar en landbrukseiendom, ønsker å bosette seg her. Praksisen har vært å innvilge søknad om utsatt boplikt pga dårlige hus eller kårrett. I andre kommuner er boplikten et viktig virkemiddel for å sikre bosetting.

Man kan anta at de som tilflytter eiendommen tar bedre vare på eiendommen, enn de som ikke bor på bruket eller i kommunen. Dette er naturlig siden vanlig vedlikehold av bygninger/tun og skjøtsel av kulturlandskapet er mye lettere å gjøre for en eier som bor i nærheten i motsetning til en eier som bor flere mil fra landbrukseiendommen. Og en som eier vil ha større eierskap og dermed incentiv til å ta vare på eiendommen enn en som leier. En fastboende vil også ha bruk for mer husrom slik som lagerplass og garasje, og vil derfor ha større nytte av å ta vare på andre bygninger enn våningshuset.

Boplikten er positiv i den forstand at de som kjøper en landbrukseiendom er innstilt på å bo der og bidra til samfunnet og til å forvalte landbrukseiendommen. Denne innstillingen er positiv for bygda og for drifta i fremtida. Med boplikt unngår man også at personer spekulerer i landbrukseiendom med tanke på annet formål enn landbruk fordi inngangsverdien/belastningen med å måtte flytte til eiendommen for disse blir for høy.

**3.4 Ressursbruk i det offentlige og for private aktører**

Departementet peker på at håndhevingen av reglene i konsesjonsloven binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i følge

departementet i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjonssaker.

Departementet mener det sjelden oppstår konsesjonsplikt ved erverv av andre eiendommer enn landbrukseiendommer, for eksempel ubebygde tomter. (Ubebygde tomter i LNF har konsesjon ved tomteareal mer enn 2 daa). Selv om virkemidlene i konsesjonsloven er aktuelle ved enkelte erverv, har de liten innvirkning på omsetningen av slike eiendommer mer generelt. Konsesjonsreglene fungerer her mer som gjennomføringsvirkemidler for plan- og bygningsloven, i følge departementet.

#### Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at konsesjonsloven binder opp ressurser i kommunen og for private aktører. Det er spesielt på bolig- og næringseiendommer hvor det kun skal leveres et egenerklærings skjema som kommunen må kontrollere, at mange føler at det er unødvendig arbeid. Her er det svært sjeldent feil og tomtene er målt opp og har kun et gårds- og bruksnummer på parsellen. Rådmannen mener konsesjonsloven bør forenkles slik at tomter som ligger innenfor område avsatt til bolig eller næring i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner, ikke omfattes av loven. En elektronisk behandling av egenerklærings skjema kunne også redusert ressursbruken betydelig.

### **3.5 Hensynene i konsesjonsloven ivaretas gjennom annet lovverk**

Departementet skriver i høringsnotatet at i likhet med konsesjonsloven gjelder reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven, bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket. Departementet mener en likevel ikke kan se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer, i følge departementet. Statistikken viser at det i praksis er få avslag på konsesjon. Dette tyder i følge departementet på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven.

#### Rådmannens vurdering

Når det gjelder eiendom som er avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller reguleringsplaner, blir samfunnets hensyn ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven. Rådmannen mener derfor at dette er godt nok ivaretatt her og kan tas ut av konsesjonsloven.

Når det gjelder deling styres dette like mye av konsesjonsloven som jordloven. En landbrukseiendom består ofte av flere gårds- og bruksnumre og ved kontrollen av egenerklærings skjemaet eller konsesjonsbehandlingen, sjekker kommunen at alle gårds- og bruksnr som hører til en landbrukseiendommen, følger med ved overdragelsen. Det er altså i konsesjonsloven vi sjekker at driftsenheten ikke blir delt. Dersom konsesjonsloven blir fjernet vil selger kunne selge de forskjellige teigene separat i håp om å få bedre pris. Innad i familien kan det også bli spørsmål om å fordele teigene på barn/barnebarn. Vi vil da kunne ende opp med flere mindre



landbrukseiendommer som verken har driftsbygninger eller veirett m.m. Dette vil være svært uheldig for landbruket og for fremtidig drift.

Rådmannen mener reglene i konsesjonsloven har en styrende effekt. Når det viser seg at det er få avslag på konsesjonssøknader, har det nok sammenheng med at selskapene ikke byr på eiendommer med konsesjon fordi de kjenner til regelverket. Statistikken viser også at det ofte settes vilkår. Det vanligste vilkåret er boplikt.

### **3.6 Endringer i odelsloven**

Departementet foreslår å oppheve reglene om boplikt i odelsloven fordi reglene må sees i sammenheng med den foreslåtte opphevelsen av konsesjonsloven.

#### Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at bopliksreglene etter konsesjonsloven og odelsloven bør samkjøres.

## **4. Konklusjon**

Utvalg for miljø og utvikling har tidligere behandlet forslag om å oppheve priskontrollen og rådmannen viser til den uttalen som ble gitt etter vedtak av 17.02.14.

Boplikten er viktig for å kunne prioritere kjøpere som vil bo på eiendommen, noe rådmannen mener er en styrke for forvaltningen av særlig bygningene og kulturlandskapet på eiendommene.

Oppheving av konsesjonsloven vil åpne for at selskaper og sameier med flere kan kjøpe landbrukseiendommer og kan, etter rådmannens vurdering, føre til en økning av andelen leiejord. Dette kan redusere investeringene i jordveien og øke problemene blant annet med dårlig drenerte jordarealer og vil dermed føre til reduserte avlinger. Det kan også kunne skape økt press på matjorda. Sameier kan være et problem ved drift av skogeiendommer. Vilkåret om at landbrukseiendommer i utgangspunktet bør eies av fysiske personer og at det skal drive med landbruk er etter rådmannens vurdering en viktig premiss i konsesjonsloven.

Deler av jordlovas delingsbestemmelser vil bli svekket dersom konsesjonsloven blir opphevet gjennom at det offentlige ikke vil oppdage at landbrukseiendommer som består av flere gårds- og bruksnummer blir solgt hver for seg. Denne oppstykkingen vil være svært uheldig med tanke på å kunne drive et rasjonelt landbruk i fremtiden.

Rådmannen mener reglene i konsesjonsloven bør forenkles. Eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner, bør ikke omfattes av loven. Dette vil forenkle lovverket og redusere den offentlige saksbehandlingen. Resten av konsesjonslovverket bør bestå slik det er i dag.

## **5. Vedlegg**

1. Høringsnotat
2. Saksframlegg med protokoll av 17.02.14.