



Saknr. 13/14351-3

Saksbehandler:
Per Ove Væråmoen

Høringsinnspill - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Innstilling til vedtak:

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for å sikre økt produksjon av trygg mat i hele landet. Landbruks- og distriktspolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som fylkesrådet mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Fylkesrådet i Hedmark er imot en oppheving av konsesjonsloven og boplikten i odelsloven slik foreslått i høringsnotatet.

Vedlegg:

- Høringsbrev med høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014

Hamar, 15.12.2014

Per-Gunnar Sveen
fylkesrådsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksutredning

Høringsinnspill - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Hjemmel/referanse for saken

Fylkesrådets vedtakskompetanse er hjemlet i FT-sak 95/11.

Innledning og bakgrunn

Regjeringen ved Landbruks- og matdepartementet har i brev av 15.10.14 sendt på høring forslag om oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åseteretten (odelslova), som omhandler boplikt. Opphevingen og endringene er ikke foreslått erstattet av andre regler.

Forslaget i høringsnotatet innebærer, dersom 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.

Saksopplysninger – fakta

Konsesjonsloven

Dagens konsesjonslov har til formål å føre kontroll med omsetning av landbrukseiendommer, slik at det foregår i tråd med samfunnsinteressene. Konkret sier formålsparagrafen:

Loven har 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.framtidige generasjoners behov.*
- 2.landbruksnæringen.*
- 3.behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4.hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5.hensynet til bosettingen.*

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft, lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene selv har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av fast eiendom. Begrepet *erverv* omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Erverv som er konsesjonspliktig i henhold til enkelte andre lover faller utenfor.

Konsesjonsloven åpner opp for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres unntak fra konsesjonsplikten ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Konsesjonsplikt kan oppstå både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett, rettigheter som tar sikte på å hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen, samt for utbyggingskontrakter. Forutsetningen er at bruksretten er stiftet for mer enn ti år. Utbyggingskontrakter av enhver art medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet. Konsesjonsloven har en rekke unntak fra konsesjonsplikten bl.a. som følge av eiendommens karakter og unntak som følge av erververens stilling.

Lovens §§ 4 og 5 angir unntak fra konsesjonsplikten på grunn av eiendommens karakter. Bebygd eiendom under 100 da og under 25 da overflatedyrket areal er unntatt konsesjonsplikt. Det innebærer også at f.eks. rene skog-eiendommer uten bebyggelse ikke kan erverves uten konsesjon. Videre unntak er at ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten (etter 1.ledd nr. 1 og 2) betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.

Boplikt

Da boplikten i Konsesjonsloven ble innført i 1974 var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Senere endringer har presisert bosettingshensynet som mer sentralt. Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt, boplikt som vilkår for å få konsesjon og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

Lovbestemt boplikt:

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller 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). Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.

Boplikt som konsesjonsvilkår:

Konsesjon kan gis på vilkår som f.eks. vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.

Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense:

Konsesjonsloven åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan fastsette konsesjonsgrensen til 0 dekar (nullgrense). Kommunene kan vurdere dette der det er nødvendig for å hindre at hus som har vært nytt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. Ny erverver slipper imidlertid å søke om konsesjon ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig.

Det skal føres en aktiv eiendoms- og bosettingspolitikk som kan bidra til å sikre bosettingen i distriktene. Bygninger, areal, jakt og fiske og ulike kulturverdier knyttet til landbrukseiendommen

gjør mange slike eiendommer til attraktive boplasser. Dette er en ressurs som kan bidra til å oppfylle målet om å opprettholde hovedtrekkene i bosettings-mønsteret.

Høringsforslaget

Forslaget fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) innebærer, hvis det blir vedtatt av 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.

At boplikten foreslås opphevet omhandler både lovbestemt boplikt som inntreffer når en har ervervet konsesjonspliktig landbrukseiendom fra nær familie, i tillegg til den boplikten som oppstår når det er satt som vilkår under en konsesjonsbehandling. Forslaget berører også forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense.

LMD viser til Sundvolden-plattformen hvor det er lagt opp til vesentlige endringer av reglene om fast eiendom. Regjeringen har klare ambisjoner om å gjennomføre endringer og forenklinger i lovverket knyttet til landbruket, og forslaget til endringer ses i sammenheng med dette

Det foreslås at konsesjonsloven oppheves i sin helhet, da LMD ikke ser at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende for å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonsloven innebærer. Forslaget vil etter departementets syn bidra til forenkling, deregulering og styrking av den private eiendomsretten.

Regjeringen ønsker gjennom dette å gi bonden større råderett over egen eiendom, samtidig som de ønsker å gjennomføre forenklinger og å redusere byråkratiet. Regjeringen mener at konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked, og at reglene derfor kan være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette mener man blant annet kan føre til at rekrutteringen til næringen svekkes. Regjeringen mener videre at markedsbegrensninger kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Det framholdes i høringsdokumentet at gjeldende bestemmelser også kan dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Vurderinger

Hedmark fylkeskommunes Innspill til høringsforslaget fra Landbruks- og matdepartementet

Forslagene i høringsutkastet medfører en stor endring av norsk landbrukspolitikk. Norsk landbrukspolitikk er svært viktig for Hedmark. En hovedmålsetning for Hedmark er å bidra til å nå det nasjonale produksjonsmålet om å øke matproduksjonen med 20 % innen 2030. Hedmark fylke har et svært mangfoldig landbruk med ulike produksjoner tilpasset de naturgitte forholdene. Landbruket i Hedmark kan sammenlignes med et Norge i miniatyr, fra Fjellandbrukets særegne utfordringer og produkter til flatbygdenes kornkammer. Alt basert på familiebruk der alt areal må drives.

Å fjerne konsesjonsloven åpner for et mer selskapsdrevet produksjonslandbruk. Dette vil kunne gi en mer markedstilpasset omsetning og prisutvikling på landbrukseiendommer, på linje med markedet for bolig-, fritids- og næringseiendommer i samme område. Dette vil kunne medføre et større utbud av landbrukseiendommer et åpent marked. Dette kan gjøre det lettere for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsareal for å styrke sitt driftsgrunnlag, men det er større sannsynlighet for at bortfall av konsesjonsplikt vil gi en prisøkning som vil redusere nye generasjoners muligheter til å tre inn i landbruket.

En enklere omsetning på det åpne markedet uten konsesjonsplikt kan gi en dreining i retning av erverv av landbrukseiendom som en kapitalplassering som enhver annen investering i finansmarkedet. Dette kan medføre en endring i type eiere av landbrukseiendom, fra gardbrukere til eiendomsinvestorer. Mer uhensiktsmessige og lite rasjonelle arealer kan lett bli lagt brakk til fordel for rasjonell og effektiv drift. Det vil ikke være i tråd med målsetningen om å øke matproduksjonen i Norge.

Når dette kombineres med bortfall av boplikten, vil det endre hele modellen for norsk landbruk, der det familiedrevne jordbruket danner fundament for den gode matkvaliteten vi har i Norge, med et levende landbruk og levende bygder i distriktene. Boplikten er et viktig distriktpolitisk virkemiddel som bidrar til bosetting spesielt i distriktene, noe som er viktig for Hedmark fylke.

Høringsforslaget fokuserer kun på at fjerning av juridiske virkemidler vil kunne medføre større omsetning av landbrukseiendommer. Fylkesrådet savner i notatet en vurdering av om bruk av virkemidler av økonomisk art kan være vel så effektive og hensiktsmessige for å øke antall omsatte landbrukseiendommer. Hedmark fylkeskommune ønsker gjennom øremerkede tiltak av økonomisk og kompetansefremmende art å stimulere til at unge mennesker skal kunne overta og drifte landbrukseiendommer. Priskontroll gjennom konsesjonsloven er viktig for at denne målgruppen skal kunne ha økonomisk mulighet til og sikre seg en landbrukseiendom til en pris som er driftsmessig forsvarlig.

Konklusjon

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler for å sikre økt produksjon av trygg mat i hele landet. Landbruks- og distriktpolitikken er i stor grad bygget på den norske landbruksmodellen, som fylkesrådet mener må opprettholdes. Vi forutsetter at det skal være mulig å drive et variert og lønnsomt landbruk, samt at det skal bo folk i hele landet.

Fylkesrådet i Hedmark er imot en oppheving av konsesjonsloven og boplikten i odelsloven slik foreslått i høringsnotatet.