



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref: 2015/154-2	Løpenr. 441/2015	Arkivkode V63	Dato 11.01.2015
-------------------	-------------------------------	----------------------------	-------------------------	---------------------------

Oversendelse av vedtak-Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

Vedlagt oversendes Nordreisa kommunens behandling av ovenfornevnte sak. Det ble gjort følgende vedtak:

Med henvisning til rådmannen sin saksutredning går Nordreisa kommune i mot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelslova om boplikt. En viser spesielt til konsekvenser for folketallsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distrikta og å opprettholde kulturlandskapet er fellesgoder som til en viss grad bør reguleres av det offentlige. Nordreisa kommune mener at Konsesjonsloven og boplikten ikke skal oppheves.

Med vennlig hilsen

Dag Funderud
Enhetsleder

Dette dokumentet er produsert elektronisk, og har derfor ingen signatur.





Nordreisa kommune



Arkivsaknr: 2015/154-1
Arkiv: V63
Saksbehandler: Dag Funderud
Dato: 06.01.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
4/15	Nordreisa driftsutvalg	06.01.2015

Høring-Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

Henvi sning til lovverk:

Vedlegg
1 Høringsbrev

Saksprotokoll i Nordreisa driftsutvalg - 06.01.2015

Behandling:

Rådmannens innstilling vedtatt med 3 mot 2 stemmer

Vedtak:

Med henvisning til rådmannen sin saksutredning går Nordreisa kommune i mot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelslova om boplikt. En viser spesielt til konsekvenser for folketallsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distrikta og å opprettholde kulturlandskapet er fellesgoder som til en viss grad bør reguleres av det offentlige. Nordreisa kommune mener at Konsesjonsloven og boplikten ikke skal oppheves.

Rådmannens innstilling

Med henvisning til rådmannen sin saksutredning går Nordreisa kommune i mot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelslova om boplikt. En viser spesielt til konsekvenser for folketallsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distrikta og å opprettholde kulturlandskapet er fellesgoder

som til en viss grad bør reguleres av det offentlige. Nordreisa kommune mener at Konesesjonsloven og boplikten ikke skal oppheves.

Saksopplysninger

LMD har på høring med frist 15.01.2015 forslag om å oppheve konsesjonsloven (Lov av 28.11.2003, nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv.), samt oppheve enkelte bestemmelser odelsloven (lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom og at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjongrense (nullgrense) i kommunene.

Forslag om bortfall av boplikt i odelsloven må ses i sammenheng med at regler om konsesjon og boplikt i konsesjonsloven faller bort.

Forslaget vil ifølge LMD:

- ***Styrke den private eiendomsretten*** da reglene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin.
- I høringsforslaget er det vist til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til ***hinder for et effektivt marked***. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det kan være vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.
- Det er vist til at håndhevingen av reglene i konsesjonsloven krever betydelige offentlige og private ressurser. Forskningsresultater kan samlet sett tyde på at ***det er usikkert hvordan reglene om boplikt på landbrukseiendom virker***.

Historikk

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28.11.2003 og erstattet da konsesjonsloven av 1974. Konesesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonesesjonsloven fra 1909, myrkonesesjonsloven fra 1913, fjellkonesesjonsloven fra 1915 og jordkonesesjonsloven fra 1920. Konesesjonsloven ble sist endret i 2009, og formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. 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. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Fra 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

Konesesjonsloven – de viktigste paragrafene:

§ 1 – formål 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..” Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Det gjelder blant annet hensyn til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne

naturverninteresser og friluftsinnteresser, samt hensynet til bosettingen.

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

§ 2 – erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig. Det er mange unntak fra hovedregelen.

§ 3 - stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt.

§ 4 – tilfeller der eiendommens karakter gir fritak for konsesjon. Det er 3 hovedgrupper: a) Unntak for ubebygde enkelttomter, 2) andre ubebygde arealer, 3) unntak for bebygd areal under en viss størrelse og 4) bebygd eiendom med totalareal under 100 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

§ 5 – unntak på grunnlag av erververs stilling: Hvis fritak skyldes salg mellom personer i nær familie eller bruk av odel, har erverver personlig boplikt for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette gjelder eiendommer 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.

§ 6 – i bopliktens innhold ligger at eier må være registrert bosatt på bolig på eiendommen

§ 7 – nedsatt konsesjongrense for bebygd eiendom: Her kan kommuner etter forskrift kreve konsesjon for erverv av eiendom som ikke skal brukes som helårsbolig.

§ 8 – forskrift om krav til opplysninger etter §§4, 5 og 7

§ 9 – ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges ”særlig vekt” på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling¹

2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen

5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 10 – særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjongrense:

Konsesjon skal gis hvis det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Konsesjon skal også gis hvis departementet finner det godgjort at eiendommen bare kan anvendes til helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivå for tilsvarende helårsboliger i området.

§ 11 – vilkår for konsesjon kan ikke settes strengere enn det som finnes påkrevd av hensyn loven skal fremme. Det skal ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og

1 Regjeringen har i Prop. 124 L (2013 – 2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1. kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

§§ 12-23 – gjelder saksbehandling, frister, kontroll osv.

Boplikt

I konsesjonsloven av 1974 ble det innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede begrunnet bl.a. for å unngå at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket fortrenger eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte.

Bosettingshensyn ble sterkere vektlagt ved endring av reglene i 2001 ved at en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene

bosettingsformål. Bopliktreglene ble ikke endret i ny lov av 2003, men konsesjongrensen for bebygd eiendom ble hevet. Erverv av eiendommer over konsesjongrensen er konsesjonsfritt for nær- og odelsberettigede på betingelse av at bo- (personlig) og driveplikt oppfylles.

Hevingen medførte at færre landbrukseiendommer ble omfattet av bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. Høringsnotatet viser til at i forarbeidene til odelsloven fremgår at "*kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke har i sikte å få det*". Reglene om boplikt ved bruk av odel ble i 2009 flyttet fra odelsloven til konsesjonsloven.

Det er 3 typer boplikt:

1) Lovbestemt boplikt erverv mellom nær slekt eller bruk av odel

For salg av landbrukseiendommer over konsesjonsgrensen mellom nær slekt eller ved bruk av odel er boplikten personlig. Erverver må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der i minst 5 år. Boplikten er et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Ved brudd på boplikten kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel. Det må søkes om konsesjon hvis ikke nær slekt eller odelsberettiget skal bosette seg på eiendommen.

Personlig boplikt oppfylles ved at kjøper bosetter seg på eiendommen i løpet av ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år.

2) Boplikt som konsesjonsvilkår kan settes for å fremme lovens hensyn.

Det er vanlig å sette om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og regler lik de for lovbestemt boplikt.

3) Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)

Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen, eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller ingen nedre arealgrense (nullgrense). Konsesjonsplikten og gjelder ikke hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig. Boplikten er upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen iht. folkeregisteret.

Per 1. september 2014 har 60 kommuner innført lokal forskrift. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 til i dag. 12 kommuner har fått fastsatt forskrift slik at også nær slekt må søke konsesjon.

Vurdering

Ved oppheving av konsesjonsloven og boplikten har ikke lenger kommunen noe virkemiddel for at eier av eiendom i drift eller med mulighet for drift, skal få kjøpt tilleggsareal og kommunen mister også et viktig virkemiddel for å opprettholde den spredte bosettingen i kommunen.

De viktigste momentene for å beholde konsesjonsloven og boplikten er:

- Viktig lokalpolitisk virkemiddel for å sikre bosetting i hele kommunen
- Viktig lokalpolitisk virkemiddel for å forvalte en helhetlig arealbruk i hele kommunen
- Kommunens rolle som tilrettelegger for landbruket med å sikre at driftsenheter styrkes
- Holde prisene på landbrukseiendom på et nivå som er forsvarlig utfra bruken av eiendommen

Landbruksbyråkratiet med håndtering av konsesjonsloven er en viktig del av kommunens areal- og næringspolitikk. Ikke prinsipielle saker er i dag delegert til rådmann mens prinsipielle saker behandles politisk og gir igjen lokaldemokratiet handlingsrom og mulighet for å utøve fritt skjønn mht. bosetting og øvrige vilkår som er viktig for kommunens demografi og utvikling.

