

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement  
Postboks 8007 Dep.  
0030 OSLO

## Melding om vedtak

**Deres ref:**

**Vår ref**  
2014/3011-5

**Dato**  
13.01.2015

### Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten

Utvalget for næring, plan og miljø og Formannskapet i Midtre-Gauldal Kommune har behandlet saken i henholdsvis saks nr 151/14 og 2/15 og kommet til samme enstemmige vedtak:

*«Midtre-Gauldal Kommune ved NPM – utvalget ser det som svært ubehagelig at lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. blir opphevet, samt at enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt blir opphevet.*

*Formannskapet slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen».*

Konklusjonen er:

*«Midtre-Gauldal Kommune kan vanskelig se at regjeringens mål om økt verdiskaping i landbruket kan nås ved avvikling av konsesjonsloven. Verdiøkning på areal i sentrale strøk vil være mest interessant for de som skal ut av næringen, og øke terskelen for de som vil satse og overta gården og areal til matproduksjon».*

Dette til orientering.

Med hilsen

  
Aril Røttum  
Rådgiver

**Midtre Gauldal Kommune**  
**Næring, Plan og Forvaltning**

## Saksframlegg

Arkivnr. V60	Saksnr. 2014/3011-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	151/14	15.12.2014
Formannskapet	2/15	12.01.2015

Saksbehandler: Aril Røttum

## Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten

### Dokumenter i saken:

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| 1 | I | Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten | Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement |
| 2 | I | Oppheving av konsesjonsloven - forslag fra regjeringen       | Sør-Trøndelag bondelag                     |
| 3 | S | Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsplikten og boplikten |  |

### Saksopplysninger

Regjeringen ved Det Kongelige Landbruks- og Matdepartementet foreslår i høring av 15.10.2014 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 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) som omhandler boplikt.

Høringsfristen er satt til **15. januar 2015**.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Dette betyr at det ikke blir nødvendig å søke om konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Det foreslås videre at alle regler vedrørende boplikt ved erverv av fast eiendom oppheves. Dette innebærer at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det ikke kan fastsettes forskrift for nedsatt konsesjonsgrense i kommunene.

Det foreslås at loven oppheves uten å innføre erstatningsregler. Ut fra hensynet til enhetlig regelverk mener departementet at også bestemmelser om boplikt i odelsloven må oppheves.

Departementet oppgir at forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Begrunnelsen for høringsforslaget er derfor at bestemmelsene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin. Forslaget er ment å skulle gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Regjeringen mener at gjeldende eiendomslovgivning, og spesielt i landbruket, legger for store begrensninger på eiendomsretten ved at eierne ikke står fritt til å selge til hvem de vil. De mener at dette kan virke begrensende på omsetningstakten og prisnivået, og gjør gjennomsnittsalderen for eierne av landbrukseiendommer uheldig høy, og fører til få landbrukseiendommer i fritt salg. De mener videre at endringer i lovverket vil føre til at det blir enklere for folk utenfor å komme inn i landbruksnæringen, og gjøre det enklere å få tilgang på tilleggsjord. Regjeringen mener videre at gjeldende regelverk kan dempe investeringslysten, og dermed svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Høringsforslaget skal i følge departementet ikke endre noe på arbeidet med å verne om landbrukets produksjonsarealer. Reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde produksjonsarealene, og berøres ikke i dette høringsforslaget.

## Vurdering

Midtre Gauldal kommune er en stor landbrukskommune med fortsatt mange aktive bruk. I hht kommunens årsmelding fra 2013 var det 279 aktive bruk, og herav 262 med husdyrhold, og av disse søkte 176 brukere på tilskudd regionalt miljøprogram. Mottatt produksjonstilskudd og RMP utgjør om lag kr. 75 mill. I dette ligger drift av omkring 52300 dekar innmark fordelt på i hovedsak grasproduksjon for melkeproduksjon, og kjøtt fra storfe og sau. Det er om lag 100 hentepunkter på melk, ca 90 besetninger med sau og 41 brukere med kylling- og/eller eggproduksjon. Om lag 25 % av dyrkamarka er på leid hånd. Landbruket er en betydelig næring i kommunen som sysselsetter mange både i og utenfor kommunen.

### Dagens situasjon:

Kommunen er tillagt ansvaret for konsesjonsbehandlingen ved erverv av landbrukseiendommer hvor ervervet er konsesjonspliktig. Rådmannen er delegert myndighet til å treffe vedtak der myndigheten er overført til kommunene etter Landbruksdep. Vedtak FOR 2003-112-08.

Det er generell avtale frihet ved overdragelse av fast eiendom. Hovedregelen er likevel at overdragelse av fast eiendom ikke kan skje uten konsesjon.

Mange eiendommer omsettes likevel uten konsesjonsbehandling. Dette gjelder eiendommer som overdras på egenerklæring om konsesjonsfrihet for eksempel fra far til sønn ved odel, eller når eiendommene er for små til konsesjonsbehandling, for eksempel at de har mindre enn 25 daa fulldyrka jord og 100 dekar totalareal. Det er også noen andre unntak.

Formålet med dagens konsesjonslov 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 gagnlig for samfunnet. Dette bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn

4. hensynet til miljø, allmenne naturverninteresser, fritidsinteresser
5. hensynet til bosettingen

Ved konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

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

Dette er i hovedsak det som landbruksforvaltningen vurderer i dag ved behandling av konsesjonssaker.

Dette er regelverk som er lagt til grunn for dagens praktisering, og som kommunen i mange tilfeller har funnet tilfredsstillende og nødvendig for å kunne ivareta landbruksinteressene spesielt med tanke på å sikre at landbruket får tilgang på landbruksressurser til forsvarlige priser. Og det må sies at vurdering av pris på eiendommer har vært sentral i mange tilfeller. Kommunen har også bistått både kjøpere og selgere mtp prisvurderinger slik kommunen er pålagt å gjøre.

Viser til høringen om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven, NPM sak 25/14. I denne ble det pekt på følgende, sitat:

*«Det er usikkert hva som blir resultatet av avviklingen av priskontrollen. ... Det er derfor usikkert om avviklingen av priskontrollen vil føre til:*

- økt salg av landbrukseiendommer
- økt matproduksjon
- vern av dyrka mark, sannsynlig høyere alternativ verdi
- økt investeringslyst

*Kommunen mener at fjerning av priskontrollen vil føre til høyere pris på landbrukseiendommene. Dette medfører naturlig nok en høyere pris for de som ønsker å kjøpe gård og bli bønder, og det vil sannsynligvis over tid resultere i høyere pris på leiejorda».*

Sitat slutt.

Denne høringen ble ikke slutført med fjerning av prisvurderingene i konsesjonsbehandlingen. I og med at dette ikke førte fram, foreslås det nå å oppheve hele konsesjonsloven.

Konsekvenser.

Det er opplagt at de foreslåtte endringene vil få konsekvenser for landbruket i kommunen.

Vi har i det følgende forsøkt å belyse ulike konsekvenser:

Det er et uttalt mål at matvareproduksjonen skal økes mye kommende år, og Norge som har gode forutsetninger for matproduksjon bl.a. med de beiteressursene som foreligger, må ta sin andel av denne økningen. All matproduksjon er arealavhengig, og bruken av matjordressursene er derfor helt avgjørende for framtidig evne til matproduksjon.

Det er derfor viktig å sikre et rammeregulativ som gjør det mulig å utnytte alt jordbruksareal til å produsere mat, og til å øke matproduksjonen i tråd med Stortingets vedtak.

Kommunen mener det er avgjørende viktig at arealressursene forvaltes i tråd med dagens eiendomslovverk.

Det er viktig at dyrka og dyrkbar mark kan nyttes til jordbruksformål. Konesesjonsloven vil være med og sikre et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer.

2014 er utpekt til familiejordbrukets år av FN. Dette fordi FN ser at familiejordbruket er den mest effektive og beste måten å produsere mat på. Et landbruk basert på sjøleiende og sjølstendige bønder, vil være avgjørende for å nå målene om økt produksjon av mat. Fjerning av konesesjonsloven vil kunne åpne for et selskapslandbruk der industri, matvarekjedene eller andre selskap kan både eie jorda og gården. Erfaring fra andre land viser at både mattrygghet, dyrevelferd, miljø og folks arbeidsforhold lett kan bli salderingspost når selskapsjordbruket overtar.

Priskontrollen i konesesjonsbehandlingen kan bidra til å sikre en forsvarlig prisutvikling og at landbruket får tilgang på produksjonsarealer til riktig pris. Det er viktig at det kan erverves landbrukseiendommer til en pris som er driftsmessig forsvarlig, spesielt for å sikre rekruttering i landbruket. Dette fordi det er landbruksdrifta som må betale ervervet og investeringene. Å kunne håndtere kapitalkostnadene gjennom vanlig landbruksdrift er vesentlig for å sikre langsiktig drift. Det er en viss fare for at fjerning av krav for å kunne eie jord i mange sentrale strøk vil kunne medføre priskonkurrans på dyrka mark som unge bønder har vanskelig for å vinne i konkurranse med utbyggingsinteresser.

Kommunen kunne gjerne hatt virkemidler for å få gjort noe med andelen leid jord. Det er viktig at en større andel av dyrkamarka kommer på eierhand i jordbruket. Det er derfor ønskelig med enklere regler for fradeling og salg av tilleggsjord. Vi tror ikke at fjerning av konesesjonsloven vil være et godt virkemiddel i denne sammenhengen. I vår kommune, som i mange andre er dyrkamarka svært oppdelt i mange teiger, og framstår mosaikkpreget. Det kan være formålstjenlig å se på arrondering og transportavstander.

Kommunen er opptatt av å sikre bosetting og drift på gårdene, og ønsker at befolkningen i kommunen skal øke. Det er også svært ønskelig at de som eier gårdene i størst mulig grad bor i kommunen. Boplikten er et meget viktig distriktspolitisk virkemiddel. Det antas at bosetting på gardsbruk vil påvirkes negativt ved avvikling av boplikt. Boplikt skaper bosetting og fører til aktive miljøer omkring i kommunen i mange tilfeller.

Fjerning av konesesjonsloven uten innføring av erstatningsregler vil medføre at kommunene mfl vil få en oppgave mindre å forholde seg til. Kommunen slipper konesesjonsbehandling ved erverv av fast eiendom, og attestering på skjema om konesesjonsfrihet. Og kommunen slipper arbeid med oppfølging og vurdering av boplikt. Dette kan bli en besparelse for det offentlige, og meglere og advokater får mindre å gjøre. Dette er likevel underordnede årsaker i forhold til de konsekvenser endringene kan ha for landbruket på sikt. Kommunen har behandlet fra 4 til 20 konesesjons- og bopliktsaker pr år i de siste årene. Denne saksmengden har overhodet ingen betydning for kommunens økonomi mtp kostnader eller gebyrinntekter.

#### Konklusjon:

Midtre Gauldal kommune kan vanskelig se at regjeringens mål om økt verdiskaping i landbruket kan nås ved avvikling av konesesjonsloven. Verdiøkning på areal i sentrale strøk vil være mest interessant for de som skal ut av næringen, og øke terskelen for de som vil satse og overta gården og areal til matproduksjon.

### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som svært uheldig at lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. blir opphevet, samt at enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt blir opphevet.

NPM – utvalget slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen.

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 15.12.2014**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som svært uheldig at lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. blir opphevet, samt at enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt blir opphevet.

NPM – utvalget slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 12.01.2015**

Innstillingen fra utvalg for næring- plan og miljø – enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som svært uheldig at lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. blir opphevet, samt at enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt blir opphevet.

Formannskapet slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen.