



HOLTÅLEN KOMMUNE

– mulighetenes kommune

Vår dato
13.01.2015

Vår referanse
14/1331-5 V60

Vår saksbehandler:
Konsulent Jorunn Volden, tlf. 72417624

Deres dato

Deres referanse

Til
postmottak@lmd.dep.no

MELDING OM VEDTAK

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Formannskapet behandlet i møte **13.01.2015** sak **4/15**. Følgende vedtak ble fattet:

Holtålen kommune frarår at konsesjonslov og boplikt blir opphevet.

Med hilsen
HOLTÅLEN KOMMUNE

Jorunn Volden
Konsulent

Vedlegg: Samlet saksframstilling

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/1331

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Saksbehandler: Stig Stenbro

Saksnr.: Utvalg
4/15 Formannskapet

Møtedato
13.01.2015

Vedlegg:

Høringsbrev og høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet av 15.10.2014

Andre dokumenter i saken:

Reg. dato	S	Dokumenter inngående/utgående
16.10.2014	I	HØRINGSBREV

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven i sin helhet, samt å endre bestemmelser i odelsloven som omhandler boplikt. Høringsfrist er 15. januar.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger skal være betinget av tillatelse fra det offentlige. Videre innebærer forslaget at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjongrense (nullgrense) i kommunene.

Bakgrunnen for forslaget om oppheving av konsesjonsloven er at det i regjeringsplattformen er lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Det går bl.a. på styrking av eiendomsretten, dvs. at grunneier skal gis større råderett over egen eiendom. Videre er det et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

I høringsnotatet sies det ellers om bakgrunnen for forslaget at konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg på det åpne marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Konsesjonslovens 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 gunstig for samfunnet, bl.a. å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen.

Forslaget om å oppheve konsesjonsloven er en følge av at LMD ikke kan se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontroll med omsetning av fast eiendom som loven innebærer. LMD mener at forslaget gir forenkling, deregulering og styrking av den private eiendomsretten, og at disse hensyn er viktigere enn de samfunnsmessige interesser som gjeldende konsesjonslov ivaretar.

Vurdering:

LMD's forslag om å oppheve konsesjonsloven og fjerne boplikten vil innebære en omfattende endring av norsk eiendoms-, landbruks- og distriktspolitikk. En del konsekvenser av forslaget er det mulig å ha en noenlunde sikker formening om, men det knytter seg betydelig usikkerhet til de totale følger som de forslåtte endringene kan ha på lengre sikt. I den sammenheng savner en i høringsnotatet en mer grundig og balansert konsekvensvurdering.

Bortfall av konsesjonsplikt på landbrukseiendommer vil sannsynligvis medføre økt utbud av eiendommer i markedet og økt rekruttering på eiersiden. Det er imidlertid ingen automatikk i at økt mangfold av grunneiere vil gi en samfunnsmessig ønsket effekt i form av mer effektiv og rasjonell drift og økt produksjon. Fjerning av konsesjonsloven vil mest trulig føre til et økt prisnivå både på hele gårdsbruk og landbruksarealer til tilleggsjord. Det er usannsynlig at ungdom med kompetanse og interesse for å etablere seg innen landbruksnæringa er de som er best rustet i konkurransen om kjøp av landbrukseiendommer i et åpent marked med fri prisdannelse. På samme måte er det ikke gitt at gårdbrukeren med stort behov for tilleggsareal og som mest rasjonelt kan nytte arealene som skal selges som tilleggsjord, er den som vinner i budrunden.

Oppheving av konsesjonsloven vil kunne medføre at en får inn andre typer eiere av landbrukseiendommer enn det vi stort sett har i dag. Det er rimelig å anta at forskjellige selskapsformer, som AS og personlige sameier, i økende grad vil komme inn på eiersiden. Motivasjonen for erverv kan i slike tilfelle være kapitalplassering, i motsetning til i dag hvor formålet i hovedsak er å skaffe ervervsfamilien en heim og et grunnlag for levebrød og arbeid.

Konsekvensene av at ulike typer selskaper blir eiere av landbrukseiendommer er lite utredet, men en har stort sett negative erfaringer med sameieformen når det gjelder utnytting og utvikling av eiendommer i næringsmessig sammenheng.

Sjøl om det i høringsnotatet anføres at forskning viser at det er usikkert om reglene om boplikt virker etter sin hensikt, anses det ulogisk at ikke boplikten i en viss grad bidrar til å sikre bosettinga ute i distriktene. Virkningene av å oppheve bestemmelsene vil være varierende mellom landsdeler og distrikter. I sentrale strøk med et variert og sterkt nærings- og arbeidsliv, vil effekten av bortfall av boplikten rimelig vis være liten i forhold til i distrikter med svakt næringsliv som ligger utenfor akseptabel pendleravstand til steder med gode arbeidsmuligheter. Det er derfor grunn til å tru at oppheving av konsesjonsloven og boplikten vil virke bosettingsmessig sentraliserende.

Ved fjerning av konsesjonsloven uten noen form for erstatning av kontrollvirkemidler, vil også det offentlige muligheter til oppfølging og forvaltninger av visse bestemmelser i jordlova gå tapt. Dette gjelder reglene i jordlova § 12 sjette ledd om deling av driftsenhet. I dag kontrolleres overholdelse av denne bestemmelsen i forbindelse med konsesjonsbehandling og kommunens bekreftelse på skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne muligheten vil ikke eksistere når konsesjonsloven opphører. Dersom den ikke erstattes av et annet kontrollsystem, vil det kunne medføre at det foretas eiendomsoverdragelser som strir mot jordlovsbestemmelsen og som eventuelt må rettes opp når det måtte oppdages i ettertid, noe som kan medføre uante komplikasjoner. På samme måte vil den automatiske kontrollen vi i dag har når det gjelder oppfyllelse av vilkår for delingstillatelse i forbindelse med fradeling tilleggsarealer til jordbruksformål, ikke lenger finnes når erverv av tilleggsarealer ikke skal konsesjonsbehandles. Dette gjelder delingstillatelser som hjemles og gis under forutsetning av at det fradelte arealet selges som tilleggsjord slik at det gir ei driftsmessig god løsning.

Bortfall av konsesjonsloven gir ingen muligheter til å håndheve slike vilkår verken når det gjelder formålet (tilleggsjord) eller de driftsmessige forhold.

Etter ei samla vurdering vil en ikke gå inn for forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonsloven er et viktig og nødvendig virkemiddel for å legge til for at arealressursene skal bli nytta til det beste for samfunnet i et langsiktig perspektiv gjennom det offentliges muligheter til regulering og kontroll av erverv av fast eiendom. Dette innebærer muligheter til å sikre lokalt eierskap og verdiskaping, opprettholdelse av bosetting og levedyktige lokalsamfunn og tilrettelegging for en tjenlig og rasjonell eiendomsutvikling innen landbruket. Videre ses det som avgjørende viktig for framtidig økt landbruksproduksjon at landbruksarealene ikke blir gjenstand for økonomiske spekulasjoner, men at omsetningsprisen gjenspeiler avkastningsverdien til landbruksformål.

Rådmannens forslag til vedtak:

Holtålen kommune frarår at konsesjonslov og boplikt blir opphevet.

Behandling i Formannskapet 13.01.2015:

Forslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 13.01.2015:

Holtålen kommune frarår at konsesjonslov og boplikt blir opphevet.

Kopi til:

postmottak@lmd.dep.no