



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
Oslo

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Fylkesmannen viser til departementets brev av 15. oktober 2014 med høringsnotat om forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven).

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse fra det offentlige.

Fylkesmannen har følgende merknader

Generelt

Dagens konsesjonslov 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 gagnlig for samfunnet. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbruks-eiendom og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Høringsforslaget om å oppheve konsesjonsloven reiser en rekke spørsmål og problemstillinger som etter Fylkesmannens vurdering ikke er tilstrekkelig belyst og vurdert i det fremlagte høringsnotatet. Det er derfor usikkerhet knyttet til hvilke konsekvenser forslaget vil ha for blant annet det fremtidige landbruket, jordvern og bosetting i ulike deler av landet.

Etter Fylkesmannens vurdering kan imidlertid ikke viktige samfunnsinteresser som matvareproduksjon og jordvern ivaretas uten en viss form for kontroll og regulering av omsetning med landbrukseiendommer. Landbruksnæringen ivaretar landets matproduksjon, bidrar til bosetting og opprettholder kulturlandskapet. Dette er felles samfunnsinteresser som blant annet konsesjonsloven bidrar til å opprettholde. Adgangen til å vedta lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gir dessuten kommunene en selvstendig mulighet til å vurdere bosettingshensyn innenfor sitt område. Fylkesmannen vil for øvrig bemerke at konsesjonsloven trolig har størst virkning ved at reglene faktisk finnes, og dermed legger premisser som eiere i dag innretter seg etter.

Spekulasjonskjøp, matproduksjon, jordvern

Et bortfall av konsesjonsloven vil åpne for muligheten for at enkeltpersoner, foretak og ulike nasjonale og internasjonale selskaper, kan kjøpe en eller flere norske landbrukseiendommer. Dette har man sett i utlandet, hvor det blant annet har vært gjort for å sikre mat til egen befolkning (landgrabbing). I Norge vil slikt oppkjøp kunne ha ulike motiver, ikke minst et ønske om, på et senere tidspunkt, å kunne omdisponere arealene til andre formål (utbyggingsarealer) som gir en vesentlig høyere arealavkastning enn matproduksjon. Dette vil kunne være svært aktuelt i pressområder rundt byer, tettsteder og i populære turistområder. En slik utvikling vil på sikt svekke norsk matproduksjon. Selv om arealbruken fastsettes etter plan- og bygningsloven, vil nok presset for å få omdisponert slike arealer, som eies av utbyggingselskaper, bli vesentlig sterkere enn i dag.

Oppheves konsesjonsloven vil altså det generelle utgangspunktet om at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer ikke lenger være aktuelt og det vil være fritt frem for ulike eierformer. Det er etter gjeldende lovgivning ikke noe forbud mot at selskaper med begrenset ansvar kan erverve landbrukseiendommer. Men bare dersom det foreligger konkrete og individuelle behov av hensyn til utnyttelse av eiendommens ressurser, og det byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierforhold. Oppheves konsesjonsloven vil det ikke lenger være en slik konkret og individuell vurdering basert på hensynet til landbrukseiendommens ressurser, og vi er usikre på hvordan dette vil påvirke fremtidig landbruksdrift og hvordan nasjonale hensyn som matvareproduksjon og jordvern vil bli ivaretatt.

Forlaget om å oppheve konsesjonsloven viderefører tidligere lovforslag om å oppheve priskontroll for landbrukseiendommen. I vår høringsuttalelse til lovforslaget påpekte vi særlig at i bynære strøk i fylket og for spesielle eiendommer opp mot fjellet kan prisspørsmålet være et viktig moment ved vurderingen av konsesjonssaken. For disse eiendommene kan en ikke se bort fra at kjøper har et formål med ervervet, som ikke er basert på, eller er forenlig med landbruksinteresser og vern av dyrka mark. Priskontroll kan derfor være et virkemiddel for å bidra til at slike eiendommer fortsatt blir opprettholdt til matproduksjon og landbruk.

Deling av landbrukseiendommer

Vi er usikre på hvordan bortfall av konsesjonsloven eventuelt vil kunne påvirke deling av landbrukseiendommer etter jordloven. Mange landbrukseiendommer består i dag av flere ulike gårds- og bruksnummer. Det vil kunne oppstå situasjoner der selger ikke søker om deling av sin eiendom etter jordloven § 12, men likevel forsøker å selge en eller flere av sine gårds- og bruksnummer til andre, uten at vedkommende faktisk selger hele sin landbrukseiendom (med alle gårds- og bruksnummer). Hvilken etat vil eventuelt fange opp slike situasjoner, dersom det ikke er nødvendig å søke om konsesjon for ny kjøper? Vil ny kjøper i en slik situasjon få tinglyst skjøte på sitt kjøp? Slike saker blir med dagens konsesjonslov fanget opp gjennom konsesjonsbehandling fra ny kjøper.

Vilkår ved søknad om konsesjon

Denne muligheten vil falle bort dersom konsesjonsloven fjernes. Vi har hatt en sak i Buskerud der det ved søknad om konsesjon ble satt vilkår om spesiell drift av jordbruksarealene for å sikre miljøverdier på landbrukseiendommen. Det har også vært aktuelt å sette vilkår om frasalg av deler av landbrukseiendommen for å få til bedre arrondering. Slike muligheter for å sette vilkår vil nå fjernes dersom konsesjonsloven oppheves.

Boplikt, landbrukseiendommer

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn. Det er i høringsnotatet vist til at forskningsresultatene samlet sett viser at det er et åpent spørsmål om reglene om boplikt på landbrukseiendommer virker eller om de virker etter sitt formål. Etter Fylkesmannens vurdering er imidlertid boplikt et viktig element for å styrke bosetting og landbruksdrift i deler av fylket vårt. I andre deler av fylket er særlig bosettingshensynet mindre fremtredende. Det kan derfor reises spørsmål ved om det burde vurderes en endring av bopliktreglene slik at det blir opp til den enkelte kommune om det skal være boplikt slik det i dag er ved nedsatt konsesjonsgrense.

Boplikt, 0-konsesjon, lokalt selvstyre

Vi registrerer at flere av våre kommuner (7) i dag har egen forskrift om 0-konsesjon for å sikre boplikt på eiendommer som er, eller har vært brukt som helårsbolig. Dette ses på som viktig i flere av de typiske turistkommunene, hvor det er vesentlig forskjell i pris på en fritidsbolig og på en helårsbolig. Vi har forståelse for at kommunene ønsker å sikre bosetting i sin kommune gjennom at de kan ha egen forskrift om 0-konsesjon. Dette er et område hvor det lokale selvstyre er fremtredende.

Det er også grunn til å påpeke at plan- og bygningsloven ikke i samme grad vil kunne ivareta bosettingshensynet, da denne ikke gir hjemmelsgrunnlag for å kreve at ubebodde boliger tilflyttes, eller gir samme grunnlag for å håndheve riktig bruk av en helårsbolig.

Konklusjon

Fylkesmannen i Buskerud fraråder at konsesjonsloven og bestemmelser om boplikt oppheves.

Med hilsen

Helen Bjørnøy
fylkesmann

Astrid Aass
landbruksdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift