

Saksprotokoll

Utvalg: Snåsa formannskap
Møtedato: 13.01.2015
Sak: 5/15

Arkivsak: 14/8487
Tittel: SAKSPROTOKOLL - HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE
KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Behandling:

Ordfører Vigdis H. Belbo fremmet følgende tilleggsforslag.

Tillegg 2. setning;

.... som bruker dyrkajorda til matproduksjon.

Tillegg begrunnelse nytt kulepkt.

- Endringsforslaget kan på sikt medføre reduksjon i matproduksjonen i Norge.

Votering.

Ordfører Vigdis H. Belbo sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Forslag til vedtak til uttalelse med det vedtatte tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Snåsa formannskaps vedtak til uttalelse:

Snåsa kommune vil sterkt fraråde at konsesjonsloven oppheves og at bopliktbestemmelsen i odelsloven avvikles. Disse to virkemidlene er viktige for at vi skal ha et oppegående og attraktivt landbruk i hele landet som bruker dyrkajorda til matproduksjon. Bortfallet vil styrke den private eiendomsretten ved at eieren av en landbrukseiendom vil kunne selge uten offentlig godkjenning, men endringen vil imidlertid ha en overvekt av negative konsekvenser for landbruket og distriktene.

Uttalelsen begrunnes med følgende:

- Endringsforslaget kan på sikt medføre reduksjon i matproduksjonen i Norge.
- Bortfall av konsesjonslov og boplikt vil gi store konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket. Det åpner opp for eierformer som i dag normalt anses som uønsket i landbruket, for oppkjøp av landbrukseiendommer til andre formål og for konsentrering av eiendommer på få hender.
- Avvikling av priskontrollen vil trolig føre til høyere priser på landbrukseiendommer.
- Høyere prisnivå vil svekke muligheten for å gjøre nødvendige driftsinvesteringer.
- Høyere prisnivå på landbrukseiendommer vil svekke rekrutteringen til landbruket, og det vil spesielt gjøre seg gjeldende for ungdom som vil inn i landbruket.
- Boplikten, enten den er personlig eller upersonlig, er et viktig virkemiddel for å sikre bosetting i distriktene.
- Bortfall av boplikten vil redusere lokal eierskap.

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Snåsa formannskap	13.01.2015	5/15

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Ikke vedlagte dokumenter:

1. Høringsnotat

Hjemmel for behandling:

1. Delegasjonsreglement for Snåsa kommune

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår 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 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer 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, og at det heller ikke kan fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene.

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, fordi reglene må ses i sammenheng. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige.

Bakgrunnen for høringsforslaget er at regjeringen i Sundvolden-plattformen har lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Regjeringen mener forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet. Regjeringen mener videre at konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent 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 tilleggsgjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Høringsfristen er 15. januar 2015.

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003 og erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. Konsesjonsloven av 1974 videreførte mange av reglene fra tidligere konsesjonslover, fra reglene om forkjøpsrett i jordloven av 1955 og fra enkelte andre lover.

De vesentligste endringene i 2003 var justering av formålsbestemmelsen, utvidelse av unntak for konsesjonsplikt på erverv av ubebygd eiendom, endring av arealgrensene for konsesjonsplikt, lovfesting av kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelse av saker som gjelder landbrukseiendom, samt utvidelse av reglene om hvilke erverv som faller inn under forskrifter om nedsatt konsesjongrense.

Loven ble sist endret i 2009. 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.

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.

Gjeldende 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 gagnlige for samfunnet..” Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet 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 kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense. Snåsa har ikke nedsatt konsesjongrense.

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. Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3.

Konsesjonsplikten innebærer at et erverv krever godkjenning fra konsesjons-myndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål.

Konsesjonsloven § 2 oppstiller som hovedregel at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Det er imidlertid mange unntak fra denne hovedregelen. Bla. er det gjort unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4) og unntak på grunnlag av erververens stilling (§ 5). Lovens mange unntak innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse (totalareal over 100 dekar eller mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord), overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense, samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

Konsesjonsloven § 9 inneholder momenter som skal vektlegges ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av en landbrukseiendom. Det skal legges ”særlig vekt” på:

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

I § 9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antallet sameiere økes. Det går frem av tredje ledd at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar. I slike tilfeller skal det legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Da det i 1974 ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Ved senere endringer har bosettingshensynet blitt trukket sterkere inn. I gjeldende konsesjonslov er det tre kategorier boplikt; 1) lovbestemt boplikt, 2) boplikt som vilkår for å få konsesjon og 3) boplikt i kommuner med nedsatt konsesjongrense. Den lovbestemte boplikten (1) gjelder når nær slekt og odelsberettigede etter konsesjonsloven § 5 er 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 bebyggt 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). 2) Konsesjon kan gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier eller en upersonlig plikt. Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer. 3) Snåsa kommune har ikke innført nedsatt konsesjongrense, og bestemmelsene om boplikt i den forbindelse gjelder følgelig ikke her.

Vurdering:

Konsekvensene ved bortfall av konsesjonsloven og bestemmelsene om boplikten i odelsloven vil få store konsekvenser for landbruket og lokalsamfunnene. Bortfallet vil styrke den private eiendomsretten ved at eieren av en landbrukseiendom vil kunne selge uten noen form for offentlig innblanding. Endringen vil imidlertid ha en overvekt av negative konsekvenser.

Det vil ikke bli mulig å begrense eller kontrollere hvem som kan kjøpe landbrukseiendommer. Ved bortfall av konsesjonsloven kan landbrukseiendommene bli kjøpt av hvem som helst og til en markedsstyrt pris. Det vanlige kravet ved konsesjon om personlig eierskap vil bortfalle. Aksjeselskaper og andre selskaper, uansett nasjonalitet, vil kunne kjøpe opp landbrukseiendommer og drive med de mulighetene det gir for økonomisk tilpassing. Det kan medføre at attraktive landbrukseiendommer blir kjøpt opp til andre formål enn landbruk. Det er ikke utenkelig at eiendomsselskap vil investere i sentrumsnære eiendommer i den hensikt å omregulere arealet til andre formål, eksempelvis bolig- eller næringsformål. Aksjeselskap, andre selskapsformer og sameier er i dag ansett som en lite ønskelig eierform.

Utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven er avkastningsverdien (bruksverdien). Hvis priskontrollen oppheves vil det være et fritt eiendomsmarked som vil bestemme prisen på landbrukseiendommer, uavhengig av hva som kan forrentes av drifta av eiendommen. Det er sannsynlig at prisnivået på landbrukseiendommer i befolkningstette og sentrumsnære områder da vil øke. Det kan gjøre det vanskelig for ungdom som ønsker å drive landbruk å kjøpe seg en gård. Det blir hevdet at bortfallet av konsesjonsloven vil gjøre det enklere for de som vil ut av landbruksnæringa og

vanskeligere for de som vil inn i næringa. Hvis høringsforslaget blir vedtatt, vil den forventede prisøkningen sammen med bortfallet av boplikten sannsynligvis medføre at attraktivt beliggende landbrukseiendommer vil bli svært interessante som feriesteder. Det vil være negativt for bosettingen i distriktene. Et økt prisnivå vil også svekke muligheten for å gjøre nødvendige investeringer.

Priskontrollen ble drøftet i Landbruksmelding nr. 19 (1999-2000). I meldingen konkluderer LMD med at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbruks-eiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. Departementet skriver videre; «En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.»

Siden en eventuell oppheving av konsesjonsloven vil gi et helt fritt eiendomsmarked, vil samfunnet (kommunen) miste muligheten til å regulere og kontrollere hvem som erverver eiendommer i kommunen. Muligheten for avslag eller å sette vilkår på grunn av konsekvenser av et erverv på bosetting, driftsmessige løsninger for landbrukseiendommer, kompetansen for å drive eiendommen og hensynet til forvaltning av miljø, ressurser eller kulturlandskap, vil bortfalle. Dette kan innebære uheldige konsekvenser for et område eller lokalsamfunn.

Regjeringen har et mål om å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet. Bortfall av konsesjonsloven vil naturligvis medføre at saker etter loven forsvinner. Det behandles vanligvis 3-5 konsesjonssaker hvert år i Snåsa. I 2014 var det 5 saker og anslagsvis krever behandlingen 0,5 -2 dagsverk pr. sak. Det er svært sjelden at det gis avslag på konsesjonssøknader, noe som blant annet har sammenheng med at lovverket er kjent for de som kjøper en landbrukseiendom. Prisen på eiendommene ligger vanligvis nært opptil takst, og det er vanlig å sette vilkår om boplikt i 5-år ved innvilgning av konsesjon.

Rådmannens forslag til vedtak til uttalelse:

Snåsa kommune vil sterkt fraråde at konsesjonsloven oppheves og at bopliktbestemmelsen i odelsloven avvikles. Disse to virkemidlene er viktige for at vi skal ha et oppegående og attraktivt landbruk i hele landet. Bortfallet vil styrke den private eiendomsretten ved at eieren av en landbrukseiendom vil kunne selge uten offentlig godkjenning, men endringen vil imidlertid ha en overvekt av negative konsekvenser for landbruket og distriktene.

Forslaget begrunnes med følgende:

- Bortfall av konsesjonslov og boplikt vil gi store konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket. Det åpner opp for eierformer som i dag normalt anses som uønsket i landbruket, for oppkjøp av landbrukseiendommer til andre formål og for konsentrering av eiendommer på få hender.
- Avvikling av priskontrollen vil trolig føre til høyere priser på landbrukseiendommer.
- Høyere prisnivå vil svekke muligheten for å gjøre nødvendige driftsinvesteringer.
- Høyere prisnivå på landbrukseiendommer vil svekke rekrutteringen til landbruket, og det vil spesielt gjøre seg gjeldende for ungdom som vil inn i landbruket.
- Boplikten, enten den er personlig eller upersonlig, er et viktig virkemiddel for å sikre bosetting i distriktene.
- Bortfall av boplikten vil redusere lokal eierskap.

Behandling/vedtak i Snåsa formannskap den 13.01.2015 sak 5/15

Behandling:

Ordfører Vigdis H. Belbo fremmet følgende tilleggsforslag.

Tillegg 2. setning;

.... som bruker dyrkajorda til matproduksjon.

Tillegg begrunnelse nytt kulepkt.

- Endringsforslaget kan på sikt medføre reduksjon i matproduksjonen i Norge.

Votering.

Ordfører Vigdis H. Belbo sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Forslag til vedtak til uttalelse med det vedtatte tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Snåsa formanskaps vedtak til uttalelse:

Snåsa kommune vil sterkt fraråde at konsesjonsloven oppheves og at bopliktbestemmelsen i odelssloven avvikles. Disse to virkemidlene er viktige for at vi skal ha et oppegående og attraktivt landbruk i hele landet som bruker dyrkajorda til matproduksjon. Bortfallet vil styrke den private eiendomsretten ved at eieren av en landbrukseiendom vil kunne selge uten offentlig godkjenning, men endringen vil imidlertid ha en overvekt av negative konsekvenser for landbruket og distriktene.

Uttalelsen begrunnes med følgende:

- Endringsforslaget kan på sikt medføre reduksjon i matproduksjonen i Norge.
- Bortfall av konsesjonslov og boplikt vil gi store konsekvenser for eiendomsstrukturen i landbruket. Det åpner opp for eierformer som i dag normalt anses som uønsket i landbruket, for oppkjøp av landbrukseiendommer til andre formål og for konsentrering av eiendommer på få hender.
- Avvikling av priskontrollen vil trolig føre til høyere priser på landbrukseiendommer.
- Høyere prisnivå vil svekke muligheten for å gjøre nødvendige driftsinvesteringer.
- Høyere prisnivå på landbrukseiendommer vil svekke rekrutteringen til landbruket, og det vil spesielt gjøre seg gjeldende for ungdom som vil inn i landbruket.
- Boplikten, enten den er personlig eller upersonlig, er et viktig virkemiddel for å sikre bosetting i distriktene.
- Bortfall av boplikten vil redusere lokal eierskap.