

Saksansvarlig Kristin Riaunet

Formannskapet

13.01.2015

PS 10/15

Innstilling

Melhus kommune frarår forslaget om å oppheve konsesjonsloven av 28.november 2003, samt forslag om oppheving av boplikten hjemlet i odelsloven av 28.juni 1974.

Konsesjonsloven er et viktig regelverk for å ivareta en god forvaltning av landbrukets produksjonsarealer, og sikre slike eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet vårt.

Konsesjonsplikt og boplikt bidrar til å understreke grunneierens ansvar og oppgave som matprodusent, og hvor det familiedrevne jordbruket fortsatt skal være bærebjelken i norsk matproduksjon.

Vedlegg:

1. Høringsbrev dat. 15.10.2014 – forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.
2. Høringsnotat – Landbruks- og matdepartementet 15.10.2014.
3. Brev dat. 21.11.2014 fra Sør-Trøndelag Bondelag.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har i brev av 15.10.2014 sendt følgende forslag på høring:

Forslag om å oppheve konsesjonsloven av 28.november 2003, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov om odelsrett og åsetesrett av 28.juni 1974, som omhandler boplikten.

Forslaget innebærer, hvis det blir vedtatt av Stortinget, 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.

Forslaget er et ledd i Regjeringens endringer i regler som omhandler fast eiendom, og begrunnes med at den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom. Videre begrunnes forslaget med at reglene i konsesjonsloven kan begrense selgeres vilje til å legge eiendommer ut for salg i et åpent marked, og at dette kan medføre at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre heter det at markedsbegrensninger kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord, og at de gjeldende bestemmelsene kan dempe investeringslysten og derved svekke mulighetene for effektiv og rasjonell drift. Departementet viser også til at det gis få avslag i h.h.t konsesjonsloven i dag, og at dette er et argument for å avvike lovverket.

Landbruks- og matdepartementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetning av landbrukseiendommer som konsesjonsloven innebærer. Forslaget vil etter departementets syn styrke eiendomsretten, og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private; dvs en forenkling og en deregulering som bidrar til styrking av den private eiendomsretten.

Departementet peker på at en eventuell opphevelse av konsesjonsloven ikke skal endre på Regjeringens arbeid for å verne om landbrukets produksjonsarealer. Reglene som skal sikre slikt vern ligger i plan- og bygningsloven

og i reglene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer.

Disse bestemmelsene berøres ikke av departementets høringsforslag.

Rettslig utgangspunkt:

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 1974, og 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 gunstig for samfunnet.

Konsesjonsloven ble innført nettopp fordi areal var en knapphetsressurs, som det var viktig å bruke å fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Det var eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte.

Ved å innføre boplikt ble sammenhengen mellom bosetting og drift sentral.

Det har vært flere endringer og justeringer i loven etter 1974. Reglene om Statens forkjøpsrett ble opphevet i 2001. Arealgrenser for konsesjonsfrihet ble justert i 2003. Og i 2009 ble reglene om boplikt forenklet og tydeliggjort. Det er nå slik at små landbrukseiendommer (under 25 daa dyrka jord eller 500 daa skog) slipper boplikt, mens driveplikten av landbruksjord reguleres i jordloven.

Konsesjonsloven omfatter i utgangspunktet omsetning av all fast eiendom, med mindre det er gitt unntak for visse typer eiendom (eiendommens karakter) og visse forhold hos erverver (erverters stilling). Unntakene er gitt enten direkte i loven, eller gjennom enkeltvedtak eller forskrift. Likt som for erverv, gjelder også stiftelse av rettigheter i fast eiendom som er på over 10 år.

Unntak fra konsesjonsplikt ut i fra eiendommens karakter er;

- Bebygd eiendom under 100 daa totalareal, og mindre enn 25 daa dyrka jord.
- Ubebygde enkelttomter inntil 2 daa, som er godkjent fradelt i hht PBL sine regler.
- Leiligheter, andeler i borettslag, sameieparter, næringsarealer som er regulert i hht PBL sine regler.

Unntak ut i fra erverters stilling er;

- Selgers ektefelle, samboer, eller nær familie av selger. Unntaket er betinget av boplikt for bebygde landbrukseiendommer med mer enn 25 daa dyrkajord eller 500 daa skog.
- I tillegg trenger ikke Staten konsesjon, samt enkelte erverv fra kommune og banker.

Slik unntakene fra konsesjonsplikten i dag er, innebærer dette at det i realiteten er hovedsakelig erverv av landbrukseiendommer av en viss størrelse, samt enkelte erverv av ubebygde arealer, som omfattes av denne.

Ved behandlingen av søknad om konsesjon for erverv av en landbrukseiendom, skal man i hht konsesjonslovens § 9 legge særlig vekt på;

- Om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- Om erverters formål ivaretar hensynet til bosettingen
- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- Om erverver ansees skikket til å drive eiendommen
- Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet

Lovens formål gir rammer for å innta andre relevante hensyn. I § 9 andre ledd er der fastsatt at det i alminnelighet ikke skal gis konsesjon dersom det oppstår sameie i eiendommen. Tredje ledd angir at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar.

I 1974 ble det innført boplikt som en betingelse for konsesjonsfrihet ved erverv av landbrukseiendommer for nære slektninger og odelsberettigede. Ved endring i regelverket i 2003 ble flere eiendommer gitt unntak fra denne lovbestemte boplikten ved at arealgrenser for konsesjonspliktige eiendommer ble hevet.

Boplikt kan i dag gis som vilkår for konsesjon til de som må søke konsesjon. For den som overtar eiendom konsesjonsfritt, gjelder lovbestemt boplikt i 5 år.

Enkelte kommuner har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (såkalt nullgrense), for å hindre at bolighus blir benyttet kun til fritidsformål. Dette gjelder ikke for Melhus kommune, men f.eks i Røros har man en slik forskrift.

For hovedtyngden av de erverv av fast eiendom som ikke utløser konsesjonsplikt, skal erververe fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet skal bekreftes av kommunen, og følger skjøtet ved tinglysning. Kommunen skal føre kontroll med at opplysningene i egenerklæringene er riktige, og følge opp brudd på boplikten og eventuelt andre vilkår som gis i konsesjonsbehandlingene.

Vurderinger:

Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonsloven, og å fjerne boplikten på landbrukseiendommer er en meget stor endring i vår landbrukspolitik. Regjeringen ønsker i sin politiske plattform å styrke eiendomsretten. Departementet mener at eier må gis større handlingsrom enn i dag til å råde over sin egen eiendom.

For å nå målene om økt matproduksjon og økt avvirkning i skogen må det legges til rette for at landbruksarealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte. Høringsnotatet drøfter dette mer inngående i forhold til omsetning av landbrukseiendommer, salg av tilleggsareal, prisutvikling og investeringslyst. Videre drøfter høringsnotatet avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov.

Bortfallet av dette regelverket vil kunne gi en mer markedstilpasset omsetning og prisutvikling på landbrukseiendommer, på linje med markedet for bolig-, fritids-, og andre næringseiendommer i samme geografiske område. Bortfall av dette regelverket betyr også at det offentlige får en oppgave mindre å forholde seg til. Ordningen hvor kommunene er konsesjonsmyndighet bortfaller, og ingen erverv av fast eiendom blir enten omsøkt konsesjon, eller innlevert egenerklæring om konsesjonsfrihet.

På den andre siden kan bortfallet av konsesjonsregelverket i kombinasjon med bortfall av boplikten, medføre at vi på sikt vil få en annen type eiere av jord- og skogarealene i Norge enn det vi har i dag. Endringsforslaget vil kunne medføre store konsekvenser for landbruket vårt slik vi ser det i dag.

Dagens landbruksnæring i Norge er basert på et familiedrevet jordbruk, og da slik at den som driver jorda også bor på landbrukseiendommen. Konsesjonsloven har stor betydning for at vi har slike eierforhold, og som innebærer at det er bosetting og drift av landbruket av yrkesaktive gårdbrukere som står i fokus. Det er yrkesaktive gårdbrukere som står for det meste av innenlands landbasert matproduksjon. Personlig eierskap til jorda er en viktig forutsetning for at vi fortsatt skal kunne nå mål om økt norsk matproduksjon.

Landbruksfaglig ser man flere negative virkninger av dette forslaget;

- En fjerning av konsesjonsloven vil gi det offentlige mindre mulighet til å sikre drifts- og miljømessige gode løsninger for gårdsbruk i aktiv drift, ved at man ikke kan stille vilkår for konsesjon (eks vilkår om videresalg av deler av eiendom til nabobruk). Vilkår for å sikre samfunnsinteressene bortfaller også.
- Det vil i større grad kunne komme nye eierformer inn som AS, personlige sameier, og som anser investeringene på lik linje som andre kapitalplasseringer i finansmarkedet. Muligheter for oppkjøp av eiendom fra kapitalsterke aktører som har andre formål enn matproduksjon i fokus, f.eks jaktrettigheter og utbyggingsmuligheter.
- Den ønskede markedstilpassede omsetningen av landbrukseiendommer vil først og fremst komme i et økende omfang der hvor markedet etterspør eiendommer til andre formål enn matproduksjon (sentrale strøk). Her vil matproduksjonen bortfalle, hvis ikke det gjøres grep for å bedre inntjeningen i primærproduksjonen.
- Uoversiktlige eierforhold i selskaper kan medføre problemer med å gjennomføre fellestiltak som berører flere eiendommer.

- Det vil kunne medføre at andre oppfyller driveplikten i jordloven, eks ved forpaktning. Økt leiejordsandel vil også kunne være en konsekvens.
- Det er ingen selvfølge at eiere vil bo på landbrukseiendommene. Dette vil være opp til den enkelte eier. Dette vil få konsekvenser for enkelte grendesamfunn – gårdsbruk kan bli stående tomme.
- Det vil ikke være noen form for offentlig kontroll over hvem som kan eie landbrukseiendommer og naturressurser, markedet vil styre dette fullt ut.
- Forslaget vil ikke gi bedre muligheter for rekruttering til næringa. Prisnivået vil kunne øke i vårt område for landbrukseiendommer, og ungdom med ønske om å få kjøpe seg en gård til matproduksjon vil lett kunne presses ut av markedet.
- Mindre muligheter for aktive bønder i bynære områder til å få kjøpe seg tilleggsjord. Prisene på eiendom som skal selges, vil gå opp pga markedssituasjonen for fast eiendom rundt Trondheim.

I Melhus er det registrert til sammen ca 850 eiendommer som karakteriseres som landbrukseiendommer, store og små, med eller uten bebyggelse. Av disse er det tilsammen ca 290 landbrukseiendommer i drift med næringsmessig jordbruksvirksomhet. I tillegg kommer noen skogeiendommer.

De aller fleste av disse eierskiftene skjer konsesjonsfritt, pga omsetning innen familie. Det følger da lovbestemt boplikt med disse ervervene. Eiere må søke konsesjon hvis de ikke kan oppfylle den lovbestemte boplikten. Da det er stor bolyst i Melhus, er det svært få saker på dette området. Vi har imidlertid noen grender i kommunen, hvor bosettingshensynet er svært viktig, og hvor den lovbestemte boplikten absolutt har en viktig funksjon.

I årene 2012 – 2014 ble det behandlet til sammen 27 konsesjonssaker i Melhus. Alle disse ble innvilget av kommunen, og det har vært få søknader som det er gitt avslag på de siste 10 årene.

År	Innvilget uten vilkår	Innvilget med vilkår	Avslag	Totalt antall saker
2012	5	8	0	13
2013	0	6	0	6
2014	1	7	0	8

I de sakene hvor det er snakk om konsesjon ved kjøp av landbrukseiendommer med hus, har Melhus kommune stilt vilkår om boplikt. Dette ikke bare ut i fra bosettingshensynet alene, men også ut i fra det syn at store landbrukseiendommer i kommunen med sentral beliggenhet, skal være heimen og utgangspunktet for grunneierne. Dette gjør det enklere for alle andre å forholde seg til grunneiere i mange ulike saker, det offentlige også.

Noen av konsesjonssakene gjelder erverv av tilleggsjord / -skog, og det er da stilt vilkår om sammenføring med kjøpers eiendom.

Man kan ikke måle virkningene av konsesjonsloven bare ut i fra antall avslag på søknader om konsesjon. Det er virkningen av at dette lovverket faktisk finnes, det at partene innretter seg og innhenter råd i fht regelverket, som er en av virkningene av at konsesjonsloven finnes. De samme hensynene som lå til grunn for Statens forkjøpsrett kunne også observeres før den ble avvirket; partene innrettet seg slik at man ikke kom i en situasjon hvor kommunene innstilte på bruk av Statens forkjøpsrett. Dermed hadde denne bestemmelsen virkning uten at den ble benyttet. Høringsforslaget tar i liten grad hensyn til det handlingsrommet kommunene har hatt mulighet til å utøve med dagens konsesjonsregelverk.

Forslag om bortfall av lovbestemt boplikt kan på sikt medføre flere uheldige konsekvenser, ved at en del landbrukseiendommer i Melhus blir stående tomme, og at eiere ikke bosetter seg i bygda. Det vil derfor etter Rådmannens oppfatning være fornuftig å opprettholde boplikten på landbrukseiendommer.

Videre ser Rådmannen flere uheldige konsekvenser av at man fjerner konsesjonsloven, og mener at de mulighetene det offentlige har for å ivareta samfunnsinteressene og landbruksinteressene fortsatt bør opprettholdes. Dette vil sikre et personlig eierskap og en framtidig matproduksjon i Melhus.

Tidligere behandlinger og vedtak

Behandling i Formannskapet

13.01.2015 PS 10/15

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

Vedtak:

Melhus kommune frarår forslaget om å oppheve konsesjonsloven av 28.november 2003, samt forslag om oppheving av boplikten hjemlet i odelsoven av 28.juni 1974.

Konsesjonsloven er et viktig regelverk for å ivareta en god forvaltning av landbrukets produksjonsarealer, og sikre slike eier- og bruksforhold som er gagnlig for samfunnet vårt.

Konsesjonsplikt og boplikt bidrar til å understreke grunneierens ansvar og oppgave som matprodusent, og hvor det familiedrevne jordbruket fortsatt skal være bærebjelken i norsk matproduksjon.