



Smøla kommune
Bygg og forvaltning

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 DEP
0030 OSLO

Melding om vedtak

Deres ref:

Vår ref
2014/961-4

Saksbehandler
Nina Iren Ugelvik

Dato
14.01.2015

Vedtak - Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Smøla kommune har behandlet høringsbrevet fra Landbruks- og matdepartementet datert 15.10.2014 i Smøla formannskap. Vedlagt følger sakspapirene med vedtak til høringsuttalelse til forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt.

Med hilsen

Nina Iren Ugelvik
fagkonsulent landbruk
71544619



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Smøla Formannskap	102/14	25.11.2014
Smøla Formannskap	1/15	13.01.2015

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlegg

1 Høringsnotat

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet 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 åseteretten (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 konsesjongrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

Vurdering

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 gagnlige for samfunnet..". Offentlig forvaltning har ut i fra konsesjonsloven kontroll over eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser, samt eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

I loven er det en rekke forhold hvor eiendommer kan overdras konsesjonsfritt jf. § 4 og 5. Om vilkårene i de to paragrafene ikke dekkes, må det søkes konsesjon. For konsesjonsbelagte

landbrukseiendommer (over 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket areal eller 500 dekar produktiv skog) kan det settes krav om boplikt og driveplikt. Ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer skal forholdene i § 9 konsesjonsloven vurderes. Formålet er å sikre at landbrukseiendommen holdes i hevd hos erverver.

Nevnt i høringsnotatet er hovedtyngden av konsesjonssaker omsetning av landbrukseiendommer. Av alt areal i Norge er kun 3 % dyrket og det er begrensede muligheter for nydyrking. Samtidig er det i stortingsmelding 9 "Velkommen til bords" satt mål å øke selvforsyningsgraden i Norge fra i dag med 1 % hvert år frem til år 2030. For å oppnå dette er det særs viktig også fremover å ivareta landbruksarealene. Et frislipp av omsetning av landbrukseiendommer og fjerning av boplikt kan gi store utfordringer for å holde dagens landbruksareal i hevd. I høringsnotatet er det fremlagt at vern av produksjonsareal er viktig, derfor ønsker departementet å utarbeide videre en nasjonal jordvernstrategi. Smøla kommune ser positivt på tiltaket, men frem til en ny jordvernstrategi ligger klar er det viktig at lover som i dag verner om landbruksareal opprettholdes. Deriblant konsesjonsloven. På denne måten risikerer enn ikke svekkelse av jordvernet frem til ny jordvernstrategi ligger klar.

Konsesjonsloven sikrer også at det er hovedsakelig privatpersoner som kan erverve, ikke selskaper. Årsaken er å hindre kapitalplassering hvor det ikke er fysiske personer som bor og driver. Dette bør stå sterkt videre. Men oppheving av konsesjon vil nok være til fordel for skogbruksselskaper, da skogeiendommer i Norge ofte er små og konsesjon til selskap ikke har vært vanlig praksis til nå.

Boplikt etter odelsloven og konsesjonsloven innebærer at erverver må flytte til eiendommen innen ett år etter overtakelse og bo der i minst fem år. Hensikten er å hindre konsesjonsbelagte eiendommer og landbrukseiendommer ved salg blir ubebodde eller ikke nyttet til helårsbolig. Det er tre former for boplikt:

- Lovbestemt boplikt. Alle som erverver fra nær familie en landbrukseiendom som er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig har boplikt.
- Boplikt som vilkår for å få konsesjon. Konsesjon gis om erverver bosetter seg på eiendommen.
- Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Kommunal forskrift som gjør alle erverv etter § 4 første ledd nr.2 og 4 og § 5 første ledd ute av kraft, og dermed konsesjonsppliktige. Smøla kommune har ikke nedsatt konsesjonsgrense.

Opphevingen av boplikt og konsesjonsloven kan gjøre det lettere å komme seg inn i landbruket eller skaffe seg tilleggsjord samtidig som det vil gi økt eiendomsfrihet. Men jordloven vil fortsatt stå sterk fremover og kan derfor gi samme utfordringer som nå ved fradeling og omdisponering angående landbrukseiendommer.

I høringsnotatet er det referert til forskningsrapporter som viser at en ikke kan fastslå med sikkerhet om boplikt på landbrukseiendom virker eller ikke. Selv om driveplikten i denne omgangen ivaretas, vil oppheving av boplikt gjøre landbrukseiendommer ytterligere sårbare for brakklegging om driveplikten holdes ved utleie av jord. Erfaringer kommunalt og regionalt viser at utleid landbruksareal taper raskere produksjonsverdi på grunn av mindre vedlikehold. Boplikten er også et distriktpolitisk virkemiddel for å ivareta levende bygder. Utkantkommuner som Smøla kan få mer utfordringer med eiendommer nyttet til fritidsformål hovedsakelig av erverver registrert utenfor kommunen. Dette kan føre til mindre avkastning til kommunen og sentralisering av helårsbebyggelse. Samtidig kan det over tid utvikle interessekonflikter mellom private og landbruksnæring angående bruk av landbrukseiendom.

Salgsverdi av eiendommer kan også stige kraftig ved fjerning av konsesjon og boplikt og kan føre til at interessent med sterkest kapital får tilslag på kjøp. Et eksempel hvor dette vil virke ugunstig er kapitalsvake unge personer som ønsker helårsbolig eller vil inn i landbruksnæringen, blir utkonkurrert av kapitalsterk person med formål fritidsbolig.

Opphøring av konsesjonsloven og boplikt § i Odelsloven vil i helhet gi større ulemper enn fordeler, særlig for utkantkommuner og norsk landbruk. Smøla kommune stiller seg dermed negativ til høringsforslaget.

Rådmannens innstilling

Smøla kommune stiller seg negativ til oppheving av konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelsloven).

Rådmannens nye innstilling til Smøla formannskap 13.01.2015

1. Smøla kommune går mot å oppheve konsesjonsregelverket og boplikt slik Landbruks- og matdepartementet foreslår.
2. Voksende folketall og nye matvaner krever økt matproduksjon, og arealer beregnet for matproduksjon må ses som et felles gode. Myndighetene må derfor ha et redskap for å kunne regulere kjøp og salg av landbrukseiendommer, der hensynet til mål om økt matproduksjon er avgjørende.
3. Eiendomsretten er viktig, men hensynet til den som skal leve av å produsere mat må veie tyngre enn hensynet til den som skal selge. Bortfall av konsesjons- og bopliktregelverket kan føre til prispress og at mange landbrukseiendommer blir omgjort til fritidseiendommer. Det kan fortrenge de som vil bruke jorda til matproduksjon, og true fast bosetting i bygdene.

Behandling i Smøla Formannskap - 25.11.2014,

Repr. Vetle Wang Soleim og Marit N. Hopshaug (H) fremmet følgende endringsforslag:

"Smøla kommune stiller seg positiv til oppheving av konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelsloven)."

Ordfører Roger Osen fremmet følgende forslag:

"Saken sendes tilbake til administrasjonen for omarbeiding av høringsformatet."

Ordfører Roger Osen (AP) sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Behandling i Smøla Formannskap - 13.01.2015,

Repr. Vetle Wang Soleim og Marit N. Hopshaug (H) fremmet forslag fra 25.11.14 på nytt:

"Smøla kommune stiller seg positiv til oppheving av konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelsloven)."

Votering.

Det ble votert alternativt mellom Høyre sitt forslag v/ Vetle Wang Soleim og Marit N. Hopshaug og rådmannens nye innstilling.

Rådmannens nye innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer

Vedtak:

1. Smøla kommune går mot å oppheve konsesjonsregelverket og boplikt slik Landbruks- og matdepartementet foreslår.
2. Voksende folketall og nye matvaner krever økt matproduksjon, og arealer beregnet for matproduksjon må ses som et fellesgode. Myndighetene må derfor ha et redskap for å kunne regulere kjøp og salg av landbrukseiendommer, der hensynet til mål om økt matproduksjon er avgjørende.
3. Eiendomsretten er viktig, men hensynet til den som skal leve av å produsere mat må veie tyngre enn hensynet til den som skal selge. Bortfall av konsesjons- og bopliktregelverket kan føre til prispress og at mange landbrukseiendommer blir omgjort til fritidseiendommer. Det kan fortrenge de som vil bruke jorda til matproduksjon, og true fast bosetting i bygdene.

