

Landbruks- og Matdepartementet

Vår saksbehandler  
Arild Klingsheim

Telefon  
22055066

Vår dato  
15.01.2015

Deres dato

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2014/23046-5/4210/2015 EMNE 483

Deres referanse

### **Høring vedrørende konsesjonsloven og boplikten - Svar fra Akershus fylkeskommune**

Vedlagt følger Akershus fylkeskommune svar på Høring vedrørende konsesjonsloven og boplikten.

Fylkesutvalget fattet i møte den 8. desember 2014 følgende vedtak:

*Fylkesutvalget mener at konsesjonsloven og boplikten bør opprettholdes.*

Med vennlig hilsen

Monika Svanberg  
næringssjef

Arild Klingsheim  
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Dato: 04.11.2014  
Arkivref: 2014/23046-2

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
80/14	Hovedutvalg for plan, næring og miljø	03.12.2014
214/14	Fylkesutvalg	08.12.2014

## Høring vedrørende konsesjonsloven og boplikten

### Innstilling

- Fylkesutvalget stiller seg bak Departementets forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt*  
  
*eller*
- Fylkesutvalget mener at konsesjonsloven og boplikten bør opprettholdes*

## Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, næring og miljø - 03.12.2014

### Utvalgets behandling:

#### Representanten Knut Auke (FrP) fremmet følgende forslag:

Pkt. 1 som innstillingen.

Nytt pkt. 2:

I det videre bør departementet vurdere å oppheve delingsforbudet slik det følger av jordloven

#### Representanten Hallstein Flesland (H) fremmet følgende endringsforslag til fylkesrådmannens innstilling punkt 1:

Fylkesutvalget stiller seg bak Departementets forslag om oppheving av konsesjonsloven, boplikten og endring av odelslovens §§ 27-28, 39 og 51.

#### Leder Solveig Schytz (V) fremmet alternativt forslag til fylkesrådmannens innstilling:

Akershus fylkeskommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med eventuelle endringer i nåværende konsesjon vurderes.

### Votering:

- Schytz' forslag fikk 1 stemme (V) og falt.

2. Fleslands endringsforslag til fylkesrådmannens punkt 1 ble vedtatt med 7 mot 6 stemmer (Ap, V + SV)
3. Aukes tilleggsforslag fikk 2 stemmer (Frp) og falt.
4. Fylkesrådmannens innstilling punkt 2 fikk 5 stemmer (Ap + SV).

#### **Hovedutvalgets innstilling:**

*Fylkesutvalget stiller seg bak Departementets forslag om oppheving av konsesjonsloven, boplikten og endring av odelslovens §§ 27-28, 39 og 51.*

## **Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 08.12.2014**

#### **Innstilling fra hovedutvalg for plan, næring og miljø:**

Fylkesutvalget stiller seg bak Departementets forslag om oppheving av konsesjonsloven, boplikten og endring av odelslovens §§ 27-28, 39 og 51.

#### **Utvalgets behandling:**

##### **Representanten Morten Vollset (Sp) gjenopptar fylkesrådmannens innstilling punkt 2:**

Fylkesutvalget mener at konsesjonsloven og boplikten bør opprettholdes

##### **Representanten Solveig Schytz (V) gjenopptar eget alternative forslag fremmet i hovedutvalg for plan, næring og miljø:**

Akershus fylkeskommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med eventuelle endringer i nåværende konsesjon vurderes.

##### **Representanten Vibeke Limi (Frp) gjenopptar representanten Knut Aukes (Frp) forslag fremmet i hovedutvalg for plan, næring og miljø:**

Pkt. 1 som innstillingen.

Nytt pkt. 2:

I det videre bør departementet vurdere å oppheve delingsforbudet slik det følger av jordloven

#### **Votering:**

- Schytz' (V) forslag fikk 2 stemmer og falt (V og 1H)
- Ved alternativ votering over hovedutvalgets innstilling og Vollsets (Sp) forslag ble Vollsets (Sp) forslag vedtatt med 7 mot 6 stemmer (H og Frp).
- Limis (Frp) gjenopptatte forslag fikk 1 stemme (Frp) og falt.

#### **Vedtak:**

*Fylkesutvalget mener at konsesjonsloven og boplikten bør opprettholdes*

## Sammendrag

I det følgende presenteres regjeringens forslag og begrunnelse for oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova). Fylkesrådmannen har valgt å legge fram saken til drøfting med delt innstilling.

Konsekvenser av dette forslaget er:

- Boplikt fjernes i sin helhet
- Priskontroll fjernes i sin helhet, det betyr at markedet bestemmer pris på landbrukseiendommer.
- Kostnader til behandling av, og kontroll med konsesjonsbelagte eiendommer bortfaller i sin helhet
- Det åpnes for at selskaper kan kjøpe og drive gårdsbruk

Driveplikten er imidlertid fremdeles opprettholdt gjennom jordlova

### **Innholdet i høringsforslaget**

Høringsnotatet inneholder forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

*Konsesjonsloven 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. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at regjeringen i Prop. 124 L (2013 – 2014) har foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll").

### **Bakgrunnen for høringsforslaget**

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. 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.

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 tilleggsjord, 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.

Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.

## LOVFORSLAG

1. Konesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98 oppheves.

2. Det gjøres følgende endringer i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58:

§ 27. Utsetjing av sak om odelsløysing eller offentlig skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt endres slik: Når det i samband med odelsløysing eller offentlig skifte blir søkt om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til fritaksspørsmålet er avgjort.

§ 28. Odelsløysing og tilbakesøking ved brot på bu- og driveplikt første og annet ledd endres slik: Dersom ein odelsrettshavar ikkje oppfyller driveplikta etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomens løyst på odelsrett utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett. Har eigaren fått eigedomens ved odelsløysing, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomens tilbake når driveplikta ikkje blir oppfylt. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomens til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøking etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

§ 39. Bu- og driveplikt for attlevande endres slik: For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han blei eigar, drive eigedomens i samsvar med jordlova § 8. Den styresmakta som kan gi fritak frå driveplikt etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå driveplikta. Bruksretten fell bort om eigedomens ikkje blir driven på forsvarleg måte.

§ 51. Kva åsetesrett er tredje ledd endres slik: Reglane om driveplikt i jordlova § 8 første stykket gjeld tilsvarende når ein åsetesarving tek over jord.

## HISTORIKK

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974.

Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Loven ble sist endret i 2009, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). 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.

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentlige behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Inngrep i den private eiendomsretten begrenser eiers adgang til fri utnyttelse av sin eiendom, og har gjennom tidene vært et omdiskutert tema. Konsesjonsplikten har derfor også en ideologisk side.

Friheten til selv å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn, og regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes.

### **Konsesjonslovens formål og virkeområde**

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..”, jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn.

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 friluftinteresser, 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 konsesjonsgrense.

### **Boplikt**

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 endringen av reglene i 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn slik at det skulle legges særlig vekt på dette hensynet ved avgjørelsen av om det skulle gis fritak fra boplikt. Bakgrunnen for endringen var å styrke hensynet til bosettingen, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene bosettingsformål.

Reglene om bo- og driveplikt ble ikke endret da ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003.

Konsesjonsgrensen for bebygd eiendom ble imidlertid hevet slik at det ble konsesjonsplikt på eiendom over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av arealet var fulldyrket. Erverv av jord- og skogbrukseiendom over disse grensene var konsesjonsfritt for nær slekt og odelsberettigede på betingelse av at bo- og driveplikten ble oppfylt. Hevingen av arealgrensen førte til at færre eiendommer ble omfattet av bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendommer.

Boplikten etter odelsloven bygger på andre hensyn enn bosettingshensynet. I forarbeidene til odelsloven er det vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Mange så derfor boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei. Det går fram av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke har i sikte å få det.

Ved lovendringen i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt, boplikt som vilkår for å få konsesjon og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

### **Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)**

Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Konsesjonsfriheten gjelder ved erverv av ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus, bebygd eiendom, eller ved erverv fra nær slekt. Innføring av kommunal forskrift innebærer derfor at slike erverv er konsesjonspliktige.

### **Forskning og undersøkelser**

Det foreligger en del undersøkelser og forskning som gjelder både boplikt på landbrukseiendom og reglene om kommunal forskrift om utvidet konsesjonsplikt. Til dels favner dette materialet også noe bredere, slik at konsesjonsloven og priskontroll omfattes. Disse er gjort rede for i vedlegg 1 i høringsnotatet.

## **BEHOVET FOR Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN**

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er gjennom flere hundre år betraktet som en grunnleggende rettighet. Den er blant annet gitt beskyttelse i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd, som lyder slik i norsk oversettelse:

*”Art 1. Vern om eiendom*

*Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.”*

Reglene som gjelder fast eiendom, bør i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte. Dette gjelder særlig på landbruksområdet. Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkingen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte.

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen. Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Reglene i konsesjonsloven gjelder ved omsetning av landbrukseiendom, og påvirker omsetningen. Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom er høy, og statistikk viser at få landbrukseiendommer omsettes i fritt salg. For å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo. Den prisdempende effekten kan føre til at investeringer i landbruket i liten grad avspeiles i prisen ved et senere salg av eiendommen. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende

eiere. Følgene som er beskrevet over gjør seg trolig ikke gjeldende i områder der det er attraktivt å bo.

Håndhevingen av reglene binder også opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjonssaker. Også kontrollen med at reglene overholdes, krever ressurser. Også private parter bruker ressurser på søknadene. I noen tilfeller kan bestemmelsene føre til usikkerhet både for kjøper og selger om den frivillige avtalen vil kunne gjennomføres. Hvis saken behandles i mange instanser, og først får sin løsning i rettsapparatet, kan ressursbruken og usikkerheten for den enkelte bli omfattende.

I Prop. 124 L (2013 – 2014) har regjeringen foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll"). Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget om oppheving av priskontrollen ikke gir eier av landbrukseiendom tilstrekkelig handlingsrom for å møte de utfordringene som næringen står overfor. Selv om priskontrollen oppheves, innebærer reglene i konsesjonsloven at eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til å velge sitt eget bosted.

#### **Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov**

Konsesjonsplikt innebærer at den som overtar en eiendom må innhente tillatelse fra det offentlige for å være eier. Konsesjonsloven gir hjemmel for kontroll med omsetningen av fast eiendom. Kontrollen skal ivareta et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Om det bør være kontroll med omsetningen må etter departementets syn, ses i lys av hvilke verdier og interesser som det ut fra samfunnsutviklingen er behov for å ivareta. Lovreguleringen bør ikke gå lenger enn dette behovet tilsier. I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) som ligger til grunn for gjeldende lov, uttales følgende om dette:

"Dersom det er enighet om at kontrollbehovet er redusert for enkelte arealgrupper, står en overfor et valg mellom helt å unnta slike erverv fra konsesjonsplikt eller om det bør etableres en eller annen mellomform hvor kontrollen delvis er i behold. Departementet mener det er grunnlag for å utvide konsesjonsfriheten."

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning. Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom.

Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Det oppstår sjelden konsesjonsplikt ved erverv av andre eiendommer, for eksempel ubebygde tomter. Selv om virkemidlene i konsesjonsloven er aktuelle ved enkelte erverv, har de liten innvirkning på omsetningen av slike eiendommer mer generelt. Konsesjonsreglene fungerer her mer som gjennomføringsvirkemidler for plan- og bygningsloven. Dette innebærer at behovet for kontroll med omsetningen ikke kan begrunne konsesjonsplikt ved slike erverv.

*Unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven.*



Behovet for kontroll med omsetningen må etter departementets syn, også vurderes i lys av hva praksis etter konsesjonslovens regler faktisk har ført til. I tillegg må ressursbruken og ulempene ved reglene stå i forhold til det som oppnås ved å opprettholde dem. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen for å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Det er få avslag på konsesjon. Dette tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven. Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendom er lite.

En kan på den annen side ikke se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Sett i lys av ovenstående mener departementet at behovet for kontroll med omsetning av landbrukseiendom ikke lenger er tilstrekkelig tungtveiende som argument for å opprettholde dagens konsesjonslov.

### **Vern om landbrukets produksjonsarealer**

Regjeringen har i sin politiske plattform presisert at den vil ta vare på god matjord. Konsesjonsplikt har isolert sett begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Vurderingen av om konsesjonsreglene bidrar til å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer handler om hvilke muligheter konsesjonsreglene åpner for og som ikke løses gjennom annet regelverk. Dette er tidligere lagt til grunn ved vedtakelsen av gjeldende konsesjonslov, jf. Ot.prp. nr.79 (2002-2003) der det sies:

”Behovet for regler som regulerer eier- og bruksforhold må ses i lys av de endringene som er skjedd i samfunnet når det gjelder styring av arealbruk etter andre lovregler, for eksempel gjennom regler etter plan- og bygningsloven.”

Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. I forhold til konsesjonssystemet som i sin opprinnelige form ble vedtatt tidlig på 1900-tallet, er plan- og bygningsloven og reglene i jordloven blitt til i nyere tid.

- Forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955, og regler om omdisponering av skog ble fastsatt i den dagjeldende skogbrukslov i 1965.
- Forbudet mot deling av jord- og skogbrukseiendom kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955.
- Bygningsloven som kom i 1965 innførte oversiktsplanlegging i lovverket, og flere plantyper, bl.a. grunnutnyttingsformål som landbruksområder. Loven ga kommunene nye virkemidler for å holde styring med grunnutnyttelse og byggemønster.
- Planlovgivningen er senere utviklet videre ved en ny plan- og bygningslov som ble fastsatt i 1985, og senest en ny lov i 2009.
- Forbudet mot omdisponering er beholdt i dagens jordlov. Reglene om omdisponering av skog ble opphevet ved innføringen av ny skogbrukslov i 2005.
- Forbudet mot deling ble opphevet i 2013. Det er fortsatt plikt etter jordloven til å søke kommunens samtykke til deling.

Den historiske utviklingen viser at reglene i gjeldende i plan- og bygningslov og i jordloven er styrket som redskap for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer.

Konsesjonsloven kan imidlertid fortsatt ha en viss indirekte betydning. Hvor ny eier ønsker å bruke landbrukseiendom til utbygging, kan kommunen avslå søknaden, eller stille konsesjonsvilkår dersom jordverninteressene gjør seg gjeldende i sterk nok grad. Ved omsetning av ubebygde

byggeklare tomter legger reglene i konsesjonsloven til rette for at tomta blir bebyggt. I begge tilfeller reduseres presset på å bygge ut landbruksområder. Konsesjonslovens betydning for å sikre jordvernet i slike sammenhenger er imidlertid svært liten.

Med den begrensede betydning konsesjonsloven kan ha for jordvernet, mener departementet at hensynet til vern om landbrukets produksjonsarealer ikke er tilstrekkelig grunn til å opprettholde loven. Departementet mener dessuten at andre virkemidler på en bedre måte vil kunne bidra til å styrke jordvernet. Kommunen er planmyndighet, og har også hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 til blant annet å fastsette rekkefølgebestemmelser slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Departementet mener videre at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og skal derfor utarbeide en nasjonal jordvernstrategi.

### **Boplikt på landbrukseiendom**

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn.

Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Disse forholdene vil trolig i mange tilfeller være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten.

Forskningsresultatene viser samlet sett at det er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt på landbrukseiendom virker, eller om de ikke virker etter sitt formål. De ulike forskningsresultatene viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikten og dermed vanskelig å si noe sikkert om boplikten innvirker på bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står dessuten ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd.

Reglene i jordloven om oppfyllelse av driveplikt ved bortleie gjør det mulig for ny eier å overta uten å drive gården selv. Dersom boplikt på landbrukseiendom fjernes, åpner det for at også den som ønsker å leie ut boligen på gården kan overta. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier. Departementet har imidlertid ikke grunn til å tro at en slik utvikling er påregnelig for et stort antall landbrukseiendommer.

Reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin, og boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser. Når forskning viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, mener departementet at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler om boplikt.

### **Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense)**

Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. En utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidshus kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet, er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for

bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter.

Gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold, tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke. Kommunen må da både vurdere om det er behov for lokal forskrift, og om fordelene en forskrift fører til står i et rimelig forhold til eventuelle ulemper ved reglene.

Boplikten gjelder i disse tilfellene for hele eiertiden og virker på den måten sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. Reglene har dermed en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende. På samme måte som for reglene om boplikt på landbrukseiendom, viser forskning at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt. Ut fra en samlet vurdering mener departementet etter dette at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.

### **Departementets forslag**

Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i høringsnotatet er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.

Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet mener ut fra hensynet til et enhetlig regelverk at også boplikt for de odels- og åsetesberettigede må oppheves. Det samme gjelder andre regler om boplikt i odelsloven.

Det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådighetsinnskrenkninger. Bakgrunnen for at slike rettsstiftelser utløser konsesjonsplikt er lovgivers ønske om å hindre omgåelser av konsesjonsplikten. Ved opphevelse av konsesjonsplikten, er det heller ikke noe selvstendig behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter.

Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten.

### **ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

Når erverv av fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke ressurser på disse sakene. Det vil ikke være noen konsesjonssaker til behandling, og det vil heller ikke være aktuelt å følge opp brudd på konsesjonsloven eller eventuelle konsesjonsvilkår. All kontroll i forbindelse med egenerklæringer faller også bort. Oppheving vil videre innebære at det ikke lenger kan vedtas forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense), og eksisterende forskrifter vil måtte oppheves. Oppgaven med å kontrollere etterlevelsen av slike forskrifter bortfaller.

### **Problemstillinger og alternativer**

I det ovenstående er det blitt redegjort for Landbruks- og matdepartementets begrunnelser for å oppheve konsesjonsloven og å oppheve boplikt.

Argumenter som kan føres mot å oppheve loven er blant annet:

- Boplikt er blant annet et distriktpolitisk virkemiddel for å fremme helårsbeboelse.
- Dagens lovverk borger for at man har et familiedrevet landbruk i Norge.

- Med fjerning av konsesjonslov, herunder priskontroll, og boplikt vil det i større grad kunne åpnes opp for selskapers oppkjøp av landbrukseiendommer.
- Priskontroll gjør det mulig for, blant andre, unge bønder med lite egenkapital å enten kjøpe gård, eller å overta gård på odel.

Argumenter for å oppheve loven kan blant annet være:

- Eiere av gårdsbruk får anledning til å omsette egen eiendom for markedsverdi - Styrking av privat eiendomsrett
- Bønder gis utstrakt tilgang til å kjøpe tilleggsjord (ved f eks. å erverve tilgrensende gårder)
- Offentlig forvaltning sparer ressurser ved å ikke måtte behandle og kontrollere konsesjonssøknader.

### **Fylkesrådmannens anbefalinger**

Fylkesrådmannen har presentert endringsforslaget til konsesjonslov og oppheving av boplikten, og presentert enkelte argumenter for og i mot oppheving av disse. Fylkesrådmannen finner det mest hensiktsmessig å legge frem to likestilte innstillinger til fylkesutvalget for drøfting og votering.

Oslo, 15.01.2015

Tron Bamrud  
fylkesrådmann

Saksbehandler: Arild Klingsheim

### **Vedlegg**

1 Høringsnotat