



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Vår dato: 15.01.2015
Vår ref.: 2014/6252
Arkivkode:422.3
Deres dato: 15.10.2014
Deres ref.: 14/1567

Uttalelse til forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Fylkesmannen viser til høringsnotat datert 15.10.2014 og forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikten.

Forslaget om fjerning er begrunnet med et ønske om å styrke den private eiendomsretten, gjennom å forenkle omsetningen av landbrukseiendommer. Forslaget om oppheving av konsesjonsloven begrunnes med at bestemmelsene kan begrense selgers vilje til å legge ut eiendommen for salg i det åpne markedet. Videre anføres at reglene vil kunne være til hinder for et effektivt marked for omsetning av landbrukseiendommer, noe som kan ha negative konsekvenser for rekrutteringen til næringen.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag vil avgi følgende uttalelse:

- *Fylkesmannen frarår at gjeldende konsesjonslov oppheves og at boplikten fjernes. Fylkesmannen er av den oppfatning at gjeldende konsesjonslov er avgjørende viktig for å sikre at viktige samfunnshensyn kan ivaretas ved omsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.*
- *Det tilrås at boplikten utvides til å gjelde så lenge en er eier av eiendommen*
- *Fylkesmannen tilrår at erverv av bebygde landbrukseiendommen hvor erverver forplikter seg til å flytte til eiendommen innen ett år, kan skje konsesjonsfritt*
- *Fylkesmannen tilrår at «priskontrollen» ved erverv av landbrukseiendommer oppheves*
- *Fylkesmannen frarår at juridiske personer (aksjeselskaper) kan gis konsesjon for erverv av konsesjonspliktige landbrukseiendommer i tilfeller hvor det foreligger alternative kjøpere*

Fylkesmannens uttalelse bygger på følgende vurderinger:

Vurderinger i forhold til bestemmelsene om boplikt

I følge offentlig statistikk (SSB) er det cirka 170.000 bebygde landbrukseiendommer i Norge, hvorav 80 % er bebodd. Av de bebygde eiendommene er 41 100 under arealgrensen for å kunne kreve boplikt ut fra dagens regelverk.

Fylkesmannen mener det er et samfunnsansvar å sikre at arealressursene i landet kan benyttes i tråd med samfunnets behov og til beste for framtidige generasjoner. Konsesjonsloven med boplikt er et sentralt virkemiddel for å oppnå dette. Etter

Fylkesmannens syn bidrar boplikt til lokalt eierskap, og ved et eventuelt bortfall vil myndighetene miste et effektivt virkemiddel. Lokalt eierskap bidrar til å legge til rette for økt lokalt samarbeid mellom eiere av landbruksforetak, samtidig som det er en drivkraft for lokal næringsutvikling. Redusert lokalt eierskap vil derfor kunne svekke utviklinga i en del lokalsamfunn. Aktuelle kjøpere av landbrukseiendom til bosettings- og landbruksformål vil ved eventuell bortfall av boplikt måtte konkurrere med kjøpere som ikke ønsker å bo på eiendommen og kjøpere med utgangspunkt i fritidsformål.

Den personlige boplikten er etter gjeldende regler på 5 år. Fylkesmannen er av den oppfatning at boplikten (også personlig boplikt) bør gjelde så lenge man er eier av eiendommen, og ikke bare være begrenset til 5 år som i dag. Dette vil kunne bidra til raskere omsetning av eiendommer i de tilfeller der eier ikke lenger ønsker å bo på eiendommen.

Kravet om boplikt vil også kunne ha flere uønskede eller utilsiktede konsekvenser. Fylkesmannen viser til høringsnotatet der departementet har redegjort for en rekke momenter som taler for å fjerne boplikten. Spesielt nevnes hensynet til den private eiendomsretten og hensynet til forenkling. Fylkesmannen går ikke nærmere inn på å kommentere forholdene som taler mot boplikten i denne uttalelsen. I denne sammenheng handler det om å veie fordeler opp mot ulemper. Etter fylkesmannens syn må hensynet til å kunne oppnå en helhetlig ressursforvaltning, samt bosettingshensynet, klart veie tyngst. Fylkesmannen mener disse hensyn kan best ivaretas gjennom et fortsatt krav om boplikt.

Konklusjon:

Det frarås at konsesjonsloven oppheves. Det tilrås at alle erverv av bebygde landbrukseiendommer over en viss størrelse, kan skje konsesjonsfritt, dersom erverver vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 år. Det tilrås at boplikten utvides til å gjelde så lenge en er eier av eiendommen

Behovet for å oppheve konsesjonsloven

De fleste eierskiftene av landbrukseiendommer skjer etter dagens regelverk konsesjonsfritt etter unntaksbestemmelsene i konsesjonslovens §§ 4 og 5. Det vil si enten ut fra eiendommens karakter eller på grunnlag av erververs stilling. Konsesjonsfritt erverv av landbrukseiendommer over en viss størrelse etter § 5 betinger at erverver forplikter seg til å flytte til eiendommen innen ett år. Dersom dette ikke kan skje, inntre konsesjonsplikt. 60 % av eierskiftene i landbruket skjer konsesjonsfritt etter lovens §§ 4 og 5. Søknad om konsesjon avslås av konsesjonsmyndigheten i kun 3 % av tilfellene.

Dersom konsesjonsloven ikke oppheves, vil Fylkesmannen tilrå at alle erverv av bebygde landbrukseiendommer over en viss størrelse kan skje konsesjonsfritt, forutsatt at erverver forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år. Det vil si at slike erverv blir likestilt med konsesjonsfrie erverv. En slik løsning vil innebære en klar forenkling og i tillegg bidra til redusert byråkrati. En slik endring bør imidlertid ikke omfatte erverv av tradisjonelle landbrukseiendommer til «uansvarlige selskaper» (f.eks. Aksjeselskap).

Fylkesmannen mener at dersom loven oppheves, vil landbrukseiendommer kunne erverves av investorer, som har andre mål for arealene og eiendommen enn jordbruksproduksjon. Dette vil gi økt trykk på myndighetene som håndhever plan- og bygningsloven, samt jordlovens omdisponerings- og delingsbestemmelse.

Oppheving av konsesjonsloven, og indirekte også bortfall av reglene om boplikt medfører også at det er sannsynlig at det opprettes flere sameier ved arveoppgjør. Dette er erfaringsmessig uheldig for forvaltningen av eiendommens ressurser. Et annet hensyn som taler mot å oppheve loven, er å unngå at enkelte landbrukseiendommer blir betraktet som rene investeringsobjekter, med et betydelig eierskap på få hender.

Konklusjon:

Det frarås at konsesjonsloven oppheves. Det tilrås at alle erverv av bebygde landbrukseiendommer over en viss størrelse, kan skje konsesjonsfritt, dersom erverver vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 år.

Aksjeselskaper som eiere av landbrukseiendommer

Aksjeselskaper kan etter gjeldende bestemmelser være eiere av tradisjonelle landbrukseiendommer. Dette har imidlertid ikke vært en ønsket eierform. Denne type eierskap har blitt begrenset gjennom konsesjonsmyndighetenes praktisering av gjeldende konsesjonslov.

Uavhengig av om det er juridiske personer (selskaper) eller fysiske personer som erverver landbrukseiendom i bynære områder, kan en ikke utelukke at det er andre formål enn tradisjonell landbruksdrift som er drivkraft bak ervervet. Arealbruken styres imidlertid gjennom praktisering av plan- og bygningslov og jordlov. Ut fra hensynet til jordvernet, er det ikke grunnlag for å hevde at det er mer riktig at det bør være fysiske personer heller enn juridiske personer som er eiere. Aksjeselskaper som eiere av landbrukseiendommer frarås også utenfor bynære områder, ut fra de samme hensyn som det er vist til som begrunnelse mot å oppheve loven.

En endring som legger til rette for en større andel upersonlige eiere av landbruks- eiendommer, kan medføre en uheldig omorganisering av landbruket. Konsekvensene av dette er ikke tilstrekkelig belyst i høringsnotatet. Fylkesmannen mener at dette i tillegg til de forhold som er nevnt ovenfor, åpner for et selskapseid landbruk, hvor konsekvensen kan bli økt vertikal integrasjon og maktkonsentrasjon i verdikjeden.

Konklusjon:

Det frarås at det åpnes for juridiske personer (aksjeselskaper) som eiere av tradisjonelle landbrukseiendommer hvor det finnes alternative kjøpere.

Bortfall av priskontrollen som følge av at konsesjonsloven blir opphevet

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har stilt spørsmål ved om det bør være en offentlig oppgave å regulere den pris som er framforhandlet mellom kjøper og selger av landbrukseiendommer. I vårt fylke vil en fjerning i svært liten grad medføre økte priser på landbrukseiendommer. Prisnivået er moderat og muligheten til å benytte bestemmelsen i konsesjonsloven benyttes sjelden. Slik dagens regelverk er utformet vil imidlertid priskontroll svært sjelden komme til anvendelse i vårt fylke.

Konklusjon:

Priskontrollen har liten betydning i vårt fylke, og anbefales fjernet. Det tar imidlertid forbehold om at situasjonen kan være annerledes i andre deler av landet.

Med hilsen

Inge Ryan
Fylkesmann

Kirsten Indgjerd Værdal

Landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift