

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 102301
Arkiv nr.: 71563

Ansvarlig advokat:
John Aa Sveinsvold

Oslo, 15.01.2015

HØRINGSSVAR – FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

1. Innledning – Forslaget om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten støttes

Vi viser til departementets høringsbrev Vi med forslag om opphevelse av konsesjonsloven («KI»).

Brækhus Dege Advokatfirma DA har en omfattende og mangeårig erfaring med de rettslige spørsmål som KI medfører. Vi opplever at praktiseringen av KI nødvendiggjør bruk av omfattende ressurser på så vel offentlig, som privat side. KI inneholder til dels svært skjønsmessige bestemmelser, og lovens anvendelse er ofte konfliktskapende, idet store interesser og verdier står på spill for de involverte parter.

Vi mener det bør være et mål i seg selv å redusere omfanget av konfliktskapende lover og regler.

Som et ledd i dette mener vi at KI bør oppheves, idet de hensyn som loven skal ivareta dels kan dekkes av annen lovgivning, og dels er det slik at sentrale bestemmelser i KI ikke har slik samfunnsnyttig effekt som lovens formål forutsetter.

KI har en vid angivelse av formålsbestemmelser, men vi mener at hovedformålet bør være å sikre en bærekraftig og samfunns-gagnlig bruk av den begrensede ressurs fast eiendom utgjør.

KI inneholder to hoved-reguleringer, hhv. en godkjenningsordning for hvem som kan erverve de eiendommer som omfattes av loven,- og med tilknyttede prisreguleringsbestemmelser, og dessuten bestemmelser om boplikt.

Når det gjelder godkjenningsordningen for eiendomserverv er det etter vårt syn ikke viktig hvem som eier eiendommen, men derimot er det viktig hvordan eiendommen forvaltes og utnyttes. En forhåndsvurdering fra et offentlig organ av hvem som blir en «god» eier er etter vårt syn lite treffsikkert. Samfunnets interesse av hvordan eiendommen forvaltes og utnyttes

dekkes opp ved anvendelsen av Plan- og bygningsloven, skogbruksloven og Jordloven. Kl er ikke nødvendig for å sikre disse interesser.

Prisreguleringer er etter vårt syn uegnet som virkemiddel for oppnåelse av de aktuelle overordnede samfunnsmessige målsetninger. De øvrige rammebetingelser som gjelder for forvaltning, utnyttelse og drift av denne type eiendommer gjør at markedet i hovedsak selv vil finne frem til hva som er «riktig» pris.

Reglene om boplikt utgjør en betydelig innskrenkning i eierens råderett over egen fast eiendom, og kan etter vårt syn bare forsvares hvis det er helt sentrale samfunnsmål man ønsker å oppnå, og hvor dette virkemiddel fungerer etter hensikten,- samtidig som det ikke kan påvises alternative virkemidler som er mindre belastende for eieren/erververen av eiendommen.

2. Nærmere om boplikt.

Noe forenklet kan det sies at dagens regler om boplikt er todelte. Kl's regler om boplikt for landbrukseiendommer (inkl. skogseiendommer) har som formål å opprettholde et aktivt og lokalt landbruk (og skogbruk), og dermed levende lokalsamfunn. Denne målsetningen er vel de fleste enige i, men hovedspørsmålet er om bopliktreglene fungerer etter sin hensikt, og dermed kan legitimeres.

Landbruksnæringen har etter vårt syn helt andre utfordringer enn det som kan løses ved en boplikt.

Konsesjonsloven gir også hjemmel for innen avgrensede områder (kommuner eller del av kommuner) å pålegge boplikt for eiendommer som er eller har vært boligeiendommer. Den anførte begrunnelse for denne bestemmelse for ca 35 år siden var et ønske om ljøs i glasa i de små sørlandsbyene. I dag er det vel det uttrykte formålet å opprettholde og styrke bosettingen. Vi forstår det slik at det også er en frykt for at ved en adgang til å bruke boliger som fritidsboliger vil man «fordrive» de fastboende, og at det kan forhindre ved bopliktreglene. Når det gjelder «faren for at de fastboende skal bli fordrevet» bør man sammenligne med vårt naboland Sverige og da særlig Bohuslänkysten. Sverige har som kjent ikke noen konsesjonslov, og det er opp til eieren, om eiendommen skal brukes som fritidsbolig eller helårsbolig. Vårt firma har ikke drevet noen forskning, men ved jevnlig reiser både sommer og vinterstid kan vi opplyse at de bofaste ikke virker fordrevne, men synes å trives og at fritidsboligene skaper lokale arbeidsplasser. Det er nok heller ikke tid for departementet til noen omfattende forskning på boligmarkedet lang Bohuslän kysten, men foretar man en gjennomgang av boligannonser og fritidsboligannonser på hhv. www.finn.no og www.blocket.se, vil man se betydelige prisforskjeller innenfor samme geografiske området, avhengig av noe som kan beskrive som om eiendommen har «fritidsboligkvaliteter» eller ikke. Ved en opphevelse av boplikt i nullkonsesjonskommuner vil nok enkelte eiendommer kunne oppleve en betydelig prisoppgang, men det store gross vil nok bli betydelig skuffet.

Vi antar at utfordringene ved å opprettholde og styrke bosettingen, ikke er det negative og opplevde negative pålagt boplikt, men at de lokalsamfunn som det gjelder, må opprettholde og øke attraktive arbeidsplasser, tilfredsstillende kultur- og velferdstilbud, slik at man holder på de unge og særlig kvinnene. Det man egentlig taler om er å få til en god distriktspolitikk

En god distriktpolitikk utøves ikke nødvendigvis gjennom boplikt, - men snarere ved å legge til rette for varige og bærekraftige arbeidsplasser i offentlig og privat sektor i distriktet som et supplement til landbruket.

Etableringen av Brønnøysundregistrene er etter vårt syn et eksempel på god distriktpolitikk, hvor etableringen av kraftsenter for varige og bærekraftige arbeidsplasser i distriktet gir en betydelig «spin-off» effekt for etablering av et bredt spekter av andre varige arbeidsplasser i privat og offentlig sektor, - og med tilhørende frivillig fast bosetting i et stort omland rundt selve kraftsenteret.

På samme måte bør det, etter vårt syn, også ellers i landet satses på færre, men større enheter/kraftsentre med tilstrekkelig tyngde til å skape lokalsamfunn med tilstrekkelige og nødvendige handels- og tjenestetilbud, samt utdanning- og kulturtilbud mv. som også kan betjene et større omland rundt det enkelte lokalsamfunn.

Poenget må være å legge til rette for lokalsamfunn hvor folk flest ønsker å bo og arbeide på permanent basis med bakgrunn i de kvalitetene lokalsamfunnet kan tilby.

I en slik setting er det ikke behov for regler om boplikt.

Det kan reises spørsmål om i det hele tatt bopliksreglene har fungert etter intensjonene. Vi viser i så måte til et innlegg i Dagens Næringsliv den 3. januar 2015 av Erling Dokk Holm med tittelen: «Når Norge blir Sverige». Innlegget synes å understøtte den forholdsvis begrensede forskning på området. I høringsnotatet viser departementet til den forskning som har funnet sted. Professor Normann Aaneslands forskning på området underbygger etter vårt syn det som kan utledes av Dokk Holms innlegg. Departementet viser også til en forskningsartikkel av Forbord og Storstad (2008): *Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting?* Vi kan ikke se at departementet gjengir denne rapporten helt presist. Selve undersøkelsen det vises til, underbygger langt på vei Aaneslands forskningsresultater. I tillegg viser departementet til den spørreundersøkelsen som ble rettet mot rådmenn. Det er viktig å merke seg at den spørreundersøkelsen ikke ble rettet til samtlige kommuner, men bare til kommuner med boplikt. Denne undersøkelsen er muligens relevant i forhold til forskning om lojalitetsmekanismer (og da rådmenns lojalitet mot sin politiske ledelse), men dette er ikke forskning om boplikten fungerer eller ikke.

Vårt firma slutter seg dermed til å at både boplikten og konsesjonsloven bør oppheves. Det vil riktignok medføre bortfall av et juridisk interessant rettsområde, men opprettholdelsen kan ikke forsvares hverken ved at det er juridisk interessant eller at det gir arbeidsplasser og dermed inntekter.

3. Subsidiært – Om konsesjonsloven opprettholdes

3.1 Innledning

Vi har forstått av media at Stortingsflertallet er av den oppfatning at en konsesjonslovgivning er et ypperlig verktøy for samfunnsstyring og samfunnsbygging, noe vi som advokater kanskje er mer skeptiske til.

Konsesjonsloven, i en eller annen form, blir da nok opprettholdt. Vi vil da i det følgende gi noen konkrete innspill.

Vi vil også kort si at vi lever i et demokratisk samfunn hvor den frie eiendomsretten, dermed også retten til å omsette fast eiendom, er en grunnpilarene for demokratiet, og hvor da innskrenkning i eiendomsretten må bygge på samfunnsmessige hensyn. En får ikke akkurat

assosiasjoner til demokrati, når en leser konsesjonsloven § 2 første ledd, 1. punktum, som lyder:

«Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen.»

Loven bør bygge på det motsatte utgangspunkt, nemlig at det er fri eiendomsrett og dermed omsetningsfrihet, og at det er innskrenkingene som må hjemles

3.2 Nærmere om skogbruket

Skogbruket er etter vårt syn i en særstilling, da de langt på vei konkurrer i et internasjonalt marked. Enhetene er for små og det medfører et vår erfaring av mange eiendommer ligger brakk, og som til sammen blir betydelige arealer. For å se skogbrukets utfordringer er det tilstrekkelig å lese SSBs statistikk over fordeling av skogseiendommer etter areal (se SBB «Strukturen i skogbruket 2013 – Skogseiendommer etter fylke og eiendomsstørrelse»), og SSBs statistikk over inntektene fra skogbruket (se SSB – Antall personlige skogeiere og gjennomsnittlig næringsinntekt fra skogbruk for 2012 – Gjelder skogeiere med positiv næringsinntekt i skogbruk)). Sammenholder man de to tabellene ser man flere interessante forhold. Antall skogseiendommer er oppgitt til sammen 128 641. Antall skogeiere med positiv næringsinntekt fra skogbruk i 2012 er oppgitt til 22 174. Riktignok gir ikke mindre skogseiendommer inntekter hver år (noe som imidlertid igjen må sees i forhold til at de fleste av oss er avhengig av inntekter hvert år). Dette belyser at det er et meget stort antall eiendommer som enten ikke utnyttes eller hvor næringsinntekten faktisk er negativ. Hensyntatt negative næringsinntekter ville nok gjennomsnittsinntektene for skogbruket blitt enda lavere enn tabellen viser.

Begynner man videre å se mer nøye på tallene, og bruker størrelsesklasse 250-499 dekar som eksempel.

Der var det 4890 skogeiere som hadde en gjennomsnittsinntekt i 2012 på kr 25.000, noe som da samlet sett bør gi en næringsinntekt på kr 122 250 000, isolert sett et meget høyt tall. Deler man da dette på antall eiendommer i denne arealklasse, som for 2013 er oppgitt til 22 261, blir det en gjennomsnittlig inntekt på alle eiendommer i arealklasse 250-499 dekar på kr 5.492. Det er den årlige gjennomsnittsinntekten som er relevant for de fleste av oss. Man kan ønske et småskalaskogbruk, men hensett de tall og de økonomiske tyngdelover som tross alt foreligger, er bokstavelig talt valget enten mellom å la skogen bokstavelig talt råtne på rot, eller at rammelovgivning tilrettelegger for større enheter i skogbruket. Vi slutter oss til NORSKOGs høringsuttalelse. Vi vil også kort bemerke at innen skogbruket har vi opplevd at det er stilt konsesjonsvilkår om at skogseiendom som kunne blitt bærekraftig har blitt pålagt til å avgi skogsareal til liten eiendom hvor det ikke har vært drift de siste årene, og som ikke har grunnlag for å bli noe annet enn hobbybruk. Dette står stikk i strid med de utfordringer som skogbruket står overfor, hvis man ønsker å sikre en bærekraftig næring. Næringen er bokstavelig talt for viktig til å bli overlatt til lokalpolitisk for godt befinnende.

3.3 Innføring av krav om reell prøving av kommunenes ønske om boplikt (nullkonsesjon)

Vi antar at troen på at boplikt for boligeiendommer og eiendommer som har vært boligeiendommer et egnet virkemiddel for å opprettholde bosetting fortsatt er meget stor. Selv om nullkonsesjonsbestemmelsen opprettholdes, bør den endres slik at departementet selv foretar en reell prøving i det enkelte tilfelle om det er et egnet virkemiddel eller ikke, og

da om det er alternativer som er mindre belastende. Vi forstår det at slik praksis er, så overprøves ikke kommunens søknad om innføring av nullkonsesjon.

3.4 Rett for selskap med begrenset ansvar (aksjeselskap) til å erverve landbrukseiendom

Nåværende konsesjonslov underbygger ønske om et personlig eierskap av landbrukseiendommer, dvs at næringsvirksomheten som landbruk tross alt må drives som enkeltpersonforetak. Det å drive enkeltpersonforetak medfører et personlig og ubegrenset ansvar, slik at det mest egnet til mindre virksomheter hvor risikoen er begrenset. Når det da gjelder virksomhet av noe større omfang er lovgivningen innrettet mot at aksjeselskapet er det meste egnede instrument. Det gjelder aksjeloven, med ansvarsbegrensning og skattelovgivningen. Ved bruk av aksjeselskap får man også et skille mellom personlig økonomi og foretakets økonomi. Virksomhet gjennom enkeltpersonforetak medfører bokstavelig talt at man eksponerer hele seg og sin families økonomiske fremtid. Slik konsesjonsloven § 9 annet ledd fortolkes og anvendes i dag er det som en snever unntaksregel. Det bør være opp til eier å velge hensiktsmessig foretaksform for sin næring. Det bør uansett ikke være noen begrensning for skogeiendommer når det gjelder foretaksform.

3.5 Nærmere om konsesjonspris

Bestemmelsen om såkalt «konsesjonspris», dvs konsesjonsloven § 9 første ledd nr 1 bør etter vårt syn oppheves. En slik opphevelse vil nok kunne medføre en prisøkning på noen eiendommer, eksempelvis eiendommer med en stor opplevd «jaktverdi» og eiendommer hvor det gis en merpris for en potensielt fremtidig utviklingsmulighet. Den riktige prising får man når partene selv får komme frem til en verdsettelse, og det er ikke noe behov for å overprøve kjøpers vurdering her. Det er utnyttelse og bruk av eiendommen samfunnet bør regulere, og ikke hvem som er eier. Prismekanismen er muligens ikke ideell, men den er muligens det best egnede virkemiddelet til å fordel et begrenset gode som fast eiendom utgjør

Det skal imidlertid heller ikke glemmes at for de fleste kjøp så skal avkastningen av eiendommen forrente kjøpesummen, så for det store flertall av landbrukseiendommer tror vi nok ikke opphevelsen medføre den store endring. Opphevelse kan imidlertid ha en positiv effekt, man får da fjernet troen på at konsesjonspris holder eiendomsverdiene nede, slik at det da kan komme flere eiendommer for salg.

3.6 Kort om arealgrenser for ordinære landbrukseiendommer

Vi foreslår at konsesjonsloven uansett ikke bør gjelde for skogeiendommer, men også for landbrukseiendommer generelt må man se på den økonomiske utvikling, og at eiendommene må bli noe større for å ha en økonomisk fremtid, selv hvor det er en ren tilleggsnæring. Det skal ikke glemmes at næringsinntekt fra landbrukseiendom, i stor grad bygger på nedlagte timeverk, og da også utgjør kompensasjon for dette tidsforbruket, det medføre at arealgrensene i konsesjonsloven bør heves slik at konsesjonsloven bare omfatter eiendom som gir et økonomisk bidrag av betydning. Hva et økonomisk bidrag er i så måte blir skjønnsmessig, men er det under kr 50.000 pr år, er nok sannsynligheten stor for at mange heller velge å fokusere på sin hovedstilling ennå drive eiendommen. Det er vel dette som er utfordringen, at mange ikke driver sin eiendom.

Det viktige i så måte er samfunnets regulering av hvordan eiendommene utnyttes, og her har vi, som tidligere nevnt, jordloven og skogbruksloven.

Med vennlig hilsen

Brækhus Dege Advokatfirma DA



John Aa Sveinsvold

Advokat - Partner