

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal, miljø og teknikk	7/15	15.01.2015

Høringsuttalelse fra Tydal kommune på forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikten

Vedlegg:

Høringsnotat

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og bopliktsbestemmelsen uten at det blir erstattet av annet lovverk. Dette medfører at også reglene om boplikt i odelslovens §§ 27 og 28 blir opphevet. Høringsfrist 15. januar 2015. Saksbehandler har vært i kontakt med departementet, og det er anmodet om en evt. høringsuttalelse så raskt som mulig etter fastsatt frist.

Forslaget som nå er til uttalelse innebærer at erverv av fast eiendom ikke skal være betinget av tillatelse fra offentlig myndighet. LMD mener at dette vil styrke den private eiendomsretten, og gjøre det enklere å få omsatt eiendommer mellom private aktører. Det antydes at dette kan ha innvirkning på rekrutteringen til landbruksnæringen. Videre kan markedsbegrensningene gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Ved å fjerne konsesjonsbestemmelsene og boplikten er LMD av den oppfatning at den enkelte hjemmelshaver får bedre råderett over egen eiendom enn hva er i dag.

Det er samtidig et mål for LMD å gjennomføre forenklinger, mindre byråkrati og skape en effektiv og moderne forvaltning.

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 2003, og erstattet loven fra 1974. Formålet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som var mest tjenlig for samfunnet. Den bygde på at areal var en knapphetsfaktor som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte for framtiden. Reglene for statens forkjøpsrett ble opphevet i 2001.

Gjeldende konsesjonslov viderefører i stor grad innholdet fra 1974. Ved siste lovendring ble reglene rundt bo- og driveplikten mer tydelig. Boplikten knyttes opp til bebygde eiendommer, og de som overtar ved odel må søke konsesjon dersom de ikke har muligheter for å oppfylle boplikten til eiendommen. Bopliktsreglene er i hovedsak flyttet til konsesjonsloven.

Konsesjonslovens formål §1:

Loven 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, bla. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser
5. hensynet til bosettingen

Lovens virkeområde omfatter erverv av fast eiendom, og med det også andre interesser enn kun landbruk.

Det finnes også unntak fra konsesjonsplikten i § 4. Dette er:

- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 daa og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova.
- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighet.
- Andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som er regulert til annet enn LNFR eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg
- Bebygd eiendom, ikke over 100 daa, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 daa.

Det er også unntak på grunnlag av erververs stilling (§ 5). Ektefelle eller den som i nær familie kan overta konsesjonsfritt.

Når det gjelder erverv av landbrukseiendommer der det kreves konsesjon skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere øker.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Konsesjonslovens bestemmelser skal fremme en lokal tilpasset og ønsket eiendomsstruktur, og hindre at aktuelle eiendommer blir brukt til fritidsformål. Kommunene ble fra 2004 vedtaksmyndighet i konsesjonssaker.

Boplikten er sentral i konsesjonsloven. Bosettingshensynet skal vektlegges sterkt. Bakgrunnen for å styrke dette punktet var at det ble færre aktive bruk, og store bygningsressurser på passive og fraflytta bruk. Man vil legge til rette for at bygningsmassene på landbrukseiendommer kan benyttes til bosettingsformål.

LMD sier i høringsnotatet at de er usikre på om ordningen fungerer i forhold til bosetting, og mener at den er prisdempende. I tillegg påstår det at ordningen er ressurskrevende hvis man skal følge den opp. Forslaget er derfor:

«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 kap. 5.2 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. Se omtale av gjeldende regler i kap. 3.4.2. Det går fram av kap. 3.2 at det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådhetsinnskrenkninger. 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 selvstendige behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter. Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten». Se omtale av behovet for endring i kap. 5.1 i høringsnotatet.

Vurdering

Vi skal her se på de argumentene som trekkes fram i høringsnotatet.

1. Begrensinger av eierens disposisjoner over eiendommen. Det som her trekkes fram er at *«eier ikke står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eierne kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over»*. Opphevingen legger opp til at enhver skal få anledning til å eie en større eiendom og gjøre som man «vil» med den. Dagens hensyn til planlagt utnyttelse av produksjonspotensialet og de som driver landbruksvirksomhet tas bort. Det offentlige mulighet til å utvikle en ønsket eierstruktur mener vi er viktig for å kunne ta tak i de utfordringer og muligheter som finnes på stedet. At eier skal ha anledning til å omsette slike eiendommer til markedspris favoriseres selger. Kapitalsterke spekulasjoner vil være en konsekvens av dette. Dagens prisvurdering legger opp til at de som ønsker seg inn i landbruksnæringen skal få muligheter til det. Høringsforslaget innebærer det motsatte. Unge førstegangskjøpere som ønsker seg inn i næringen har ofte begrenset startkapital å gå inn i eiendomsmarkedet med. Disse kommer til å tape i kampen om egneid landbrukseiendom. For Tydal, som er en desentralisert fjellkommune, er det liten tvil om at matproduksjonen vil svekkes betydelig med de muligheter som høringen

legger opp til. Vi ser klare tendenser til ønsket oppkjøp av større eiendommer av kjøpere fra sentrale områder med den hensikt «å drive» disse fra sine sentrale boplasser. Driftsmessige gode løsninger får man sjelden når eiere av landbrukseiendommer ikke er tilstede i lokalsamfunnet. Vern om landbrukets produksjonsarealer ser vi har en klar sammenheng med hvem som eier.

2. *«Håndhevingen av reglene binder opp ressurser både for private og offentlige aktører».* Når det gjelder landbruksbyråkratiet kan nok det begrenses langt mer effektivt i en del andre oppgaver staten har pålagt det offentlige for å oppnå en effektiv matproduksjon i landet. Samtidig bidrar forvaltning og rådgiving med arbeidsplasser ut i ulike lokalsamfunn og i hele landet.
3. *«Reglene for 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».* Tidvis kan det være rift om å skaffe seg landbrukseiendom for å kunne utvikle sin egen næringsvirksomhet med utgangspunkt i denne. For Tydal sin del har vi flere eksempler på gode næringsvirksomheter med grunnlag i både små og store landbrukseiendommer. Har man en kjent praksis som fungerer og er ønskelig for et lokalsamfunn så innretter man seg etter dette. Dagens lov er effektiv for å hindre spekulasjoner og fraflytting.

Innholdet i konsesjonsloven er utviklet gjennom lengre tid, og har også tilpasset sin praksis. I formålsbestemmelsen står arealressursene sentralt med tanke på bærekraftig mat- og fiberproduksjon. Dette krever langsiktig tenking i forhold til forvaltningen av naturressursene. Landbruksnæringen er nevnt som ett av fem punkt i lovens formål, og det er viktig å videreføre fokuset på denne.

Loven gir det offentlige mulighet til å sikre framtidige arealbehov for utbygginger nettopp gjennom strategisk og langsiktig tenking. Hensynet til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser gir også mulighet til å sikre fellesskapet sine interesser og har i tillegg med seg framtidsperspektivet. Mange av disse interessene kan ivaretas gjennom plan- og bygningsloven, men med hjelp av konsesjonsloven vil disse to lovene utfylle hverandre. Vi vil få et bedre grunnlag som ivaretar viktige hensyn og behov på kort og lang sikt. Plan- og bygningsloven fungerer godt på detaljnivå, mens konsesjonsloven fungerer bedre på overordna nivå.

Konsesjonsloven skal tilgodese hensynet til bosetting i forhold til samfunnsutviklingen på stedet. For at man skal klare å ha livskraftige bygder rundt i landet er det viktig at eiendommer bosettes og drives derfra. Dette også med tanke på de bygningsressursene som finnes.

Tydal kommune ser at en del landbrukseiendommer kan være mer attraktive til fritidsformål enn boligformål. Det er spesielt landbrukseiendommer hvor det knytter seg utmarksressurser til f.eks. jakt- og fiskerettigheter. For de kommunene som har mange slike eiendommer vil det være uheldig om disse utmarksressursene blir eid av personer eller foretak med liten tilknytning til kommunen. Dette gir negative utslag på bosetting, kapitalstrøm og utøving av lokal utmarksforvaltning.

Tydal er en fjellkommune i Trøndelag med liten befolkning, stort areal, særs gode utmarksbeiter og har stedvis mange hytter. Reiseliv og landbruk er viktige næringsveier i kommunen. Det er

derfor viktig å legge til rette for at man fortsatt skal ha muligheter for å kunne satse innenfor de fagområder som det ligger best til rette for på stedet. For å kunne drive økonomisk og effektiv næring basert på produksjonsgrunnlaget er det viktig for kommunen og det samfunnet som er her at eier og driver bor og virker i lokalsamfunnet.

Ved fri omsetning av landbrukseiendommer kan man havne i en situasjon hvor det er noen få som eier dyrkajorda og forholdsvis mange som driver den. Med lang avstand mellom eier og driver eller mellom jord og eier/driver kan brudd på driveplikten bli langt mer utbredd enn hva er i dag. Dagens situasjon er at mange eier dyrkajorda og mange driver den – eierskapet er fordelt på mange. En kan ikke se at opphevelse av konsesjonsloven skal kunne bedre situasjonen med leiejordsutfordringer og tilleggsareal.

Konklusjon:

Høringsnotatet avslører en overraskende liten og svak bakgrunns- og konsekvensvurdering for opphevelse av konsesjonsloven og dens bestemmelser. Forslaget påstås å bygge opp om målene i regjeringens politiske plattform uten at dette kommer klart fram.

En ser ikke bort fra at konsesjonsloven kunne vært forbedret på noen punkt, men å ta den helt bort vil være en såpass stor inngripen i utviklingen av eierstrukturen og verdiskapingen at det vil kunne få store uheldige konsekvenser på både kort og lang sikt for mange distriktskommuner i landet deriblant Tydal.

Rådmannens innstilling

Tydal kommune støtter **ikke** høringsforslaget om opphevelse av konsesjonsloven. Uheldige konsekvenser for bosetting og verdiskaping i distriktene er overhengende. Vi ser at konsesjonsloven er et godt styringsverktøy, og fungerer bra for oppnå de målsettinger den skal fremme.

Behandling i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 15.01.2015

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak i Utvalg for areal, miljø og teknikk - 15.01.2015

Tydal kommune støtter **ikke** høringsforslaget om opphevelse av konsesjonsloven. Uheldige konsekvenser for bosetting og verdiskaping i distriktene er overhengende. Vi ser at konsesjonsloven er et godt styringsverktøy, og fungerer bra for oppnå de målsettinger den skal fremme.