



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
15/16624/BEPED

Dato:
27.01.2015

Høringsuttalelse - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Viser til høring om forslag til opphevelse av konsesjonsloven og boplikten. Høringen ble behandlet i Bærum formannskap den 21. januar 2015:

BEHANDLINGEN I FORMANNSKAPET

Fellesforslag Frp/H fremmet av Torbjørn Espelien (Frp):

Bærum kommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Votering:

Rådmannens forslag fikk 5 stemmer (Ap, V, KrF)

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 stemmer (Frp, H)

FSK-006/15 - 21.01.2015 Vedtak:

Bærum kommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Hele saksutredningen ligger vedlagt.

Med hilsen

Bjørn Erik Pedersen
spesialkonsulent

Vedlegg:

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - høring

2554720



Dato: 09.01.2015 Arkivkode: N-700 Bilag nr: Arkivsak ID: 14/29534 J.post ID: 14/220388
Saksbehandler: Anne-Karine Garnaas

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politi saksnr.
Høringsutvalget	21.01.2015	006/15

FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN - HØRING

VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Landbruks- og matdepartementet har sendt til høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Høringsfrist er 15. januar 2015.

Høringsbrev og høringsnotat datert 15. oktober 2014 er vedlagt.

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 nedre konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Konsesjonsloven slik den er i dag trådte i kraft 1.januar 2004, men konsesjonssystemet har fungert siden tidlig på 1900-tallet.

Det er mange unntak for konsesjonsplikt. Både ulike forhold ved eiendommen, eller som følge av erververs stilling samt at det er særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom.

Regjeringen har i Prop.124 L (2013-2014) foreslått å oppheve «priskontroll» i konsesjonsloven.

Boplikt ble innført i 1974 som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede. Det ble vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte.

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

Bærum har ikke innført forskrift om boplikt med nedsatt konsesjonsgrense.

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning. I Bærum behandles fra null til fem slike saker i året.

Størstedelen av omsetningen av landbrukseiendommer skjer ved avtale innad i familien.

Etter rådmannens oppfatning vil en opphevelse av konsesjonsloven åpne for økt fokus på fremtidig utnyttelse av jordbruksareal i bynære strøk både hos eiere av jordbruksareal og hos utbyggere.

Selv om det er få omsetninger av landbrukseiendommer i fritt salg i Bærum, virker konsesjonsloven med priskontroll og de andre bestemmelsene dempende på pris ved overtagelse av slike eiendommer innen familien. Det er nærliggende å tenke at enklere eiendomsoverdragelser vil føre til at utbyggere vil kunne betale mye mer enn landbrukstakst, for eiendommene i bynære strøk og på denne måten svekke muligheten for at slike eiendommer kan fortsette i familien og drives som familiejordbruk. Det kan bli for kapitalkrevende for familiemedlemmer og/eller andre å kjøpe og drive landbrukseiendommene i sentrale strøk.

Konsesjonslovgivningen har en lang historie (fra 1900-tallet). Den har som 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.

Rådmannen har god erfaring med konsesjonsloven og boplikten slik den er i dag og kan derfor ikke anbefale at konsesjonsloven oppheves.

Forslag til vedtak:

Bærum kommunes høringsuttalelse:

Bærum kommune anbefaler ikke at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Erik Kjeldstadli

Jan Willy Mundal

Vedlegg:

Høringsnotat, 2528157

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten – høring, 2528156

BEHANDLINGEN I FORMANNSKAPET**Fellesforslag Frp/H fremmet av Torbjørn Espelien (Frp):**

Bærum kommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

Votering:

Rådmannens forslag fikk 5 stemmer (Ap, V, KrF)

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 stemmer (Frp, H)

FSK-006/15 - 21.01.2015 Vedtak:

Bærum kommune anbefaler at konsesjonsloven og boplikten oppheves.

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Landbruks- og matdepartementet har sendt til høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Høringsfrist er 15. januar 2015.

Høringsbrev og høringsnotat datert 15. oktober 2014 er vedlagt.

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 nedre konsesjonsgrense (såkalt nullgrense) i kommunene. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Konsesjonsplikten 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 sees i sammenheng.

Bakgrunnen for høringsforslaget er at regjeringen i Sundvolden plattformen har lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, samtidig som det er et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Konsesjonsloven slik den er i dag trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover, skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. De tidligere lovene gjaldt i hovedsak friluft-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med 1974 loven var å oppnå slike eie- og bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet.

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen.

Loven åpner for at forvaltningen skal foreta konkrete avveininger hvor både bruk og vern står sentralt. Konsesjonsplikten innebærer at et erverv krever godkjenning fra konsesjonsmyndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad om konsesjon kan innvilges uten vilkår, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål.

Det er mange unntak fra konsesjonsplikt. Både ulike forhold ved eiendommen eller som følge av erververs stilling.

Det er særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom. Det skal etter bestemmelsens første ledd legges «særlig vekt» på:

1. om den avtalte pris ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området

3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erverver ansees skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Regjeringen har i Prop.124 L (2013-2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1, priskontroll.

I § 9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antallet sameiere økes. Det går frem av tredje ledd at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar. I slike tilfeller skal det legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Konsesjonslovens § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Boplikt ble innført i 1974 som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede. Det ble vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrenget eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte.

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

Lovbestemt boplikt

Nær slekt eller odelsberettigede er etter konsesjonsloven unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebyggd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt).

Landbrukskontoret i Bærum kommune sender brev til erverver om boplikt. Det er svært få slike overdragelser i løpet av ett år.

Boplikt som konsesjonsvilkår

Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.

I Bærum er det fra null til fem slike saker i året, og som regel blir det satt vilkår om boplikt.

Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense

Konsesjonsloven åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten for erverv av ubebyggd enkelttomt til bolig eller fritidshus, bebyggd eiendom, eller ved erverv fra nær slektning, ut av kraft. Innføring av kommunal forskrift innebærer derfor at slike erverv er konsesjonspliktige. Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus.

Bærum kommune har ikke innført en slik kommunal forskrift.

Unntakene fra konsesjonsplikt dokumenteres som hovedregel ved hjelp av et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen, og skal følge skjøtet

ved innsending til tinglysing. Tinglysingen, som foretas av Kartverket, skal ikke skje før det enten foreligger dokumentasjon om konsesjonsfrihet eller dokumentasjon for at konsesjon er gitt.

I Bærum kommune er det hovedsakelig planadministrasjonen som bekrefter opplysningene gitt på egenerklæringskjemaene. Det er mellom 300 og 500 slike skjema i året.

Ordningen gir kommunen en effektiv måte for å ha oversikt over hvem som eier eiendommene og påse at de brukes i samsvar med planverktøyet (plan- og bygningsloven). Det gir også oversikt over familieoverdragelser eller av en som er odelsberettiget for landbrukseiendommer, og er den muligheten landbruksforvaltningen har til å følge opp regler om bo- og driveplikt for disse eiendommene.

Brudd på boplikten

Kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at boplikten overholdes. Ved eventuelt brudd på boplikt (vurdert som vesentlig) kan kommunen pålegge eieren å søke konsesjon.

Dersom eieren ikke søker konsesjon innen fristen, kan kommunen kreve at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Dersom en odelsberettiget bryter reglene om boplikt, kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven søke eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett.

I Bærum er det nesten ingen saker om mislighold av boplikt på landbrukseiendommer.

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning.

Vern av 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 opprinnelig form ble vedtatt tidlig på 1900-tallet, er plan- og bygningsloven og reglene i jordloven blitt til i nyere tid.

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

Forslaget innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Ut fra hensynet til et enhetlig regelverk må også boplikt for odels- og åsetesberettigede oppheves. Det foreslås derfor endringer i odelslovens §§27, 28, 39 og 51.

VURDERING:

I Bærum har antall konsesjonssøknader variert mellom null og fem saker pr. år.

Bærum kommune har tidligere uttalt seg om priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer, jf. arkivsak 13/36063. Essensen av vedtaket var at priskontrollen oppheves.

Det er ca. 14 000 dekar jordbruksareal i Bærum. Mesteparten av arealet ligger mellom byggesonen og marka. Arealene er derfor utsatt for stort utbyggingspress. Dette er arealer av høy kvalitet som en kan produsere matkorn på.

Etter rådmannens oppfatning vil en opphevelse av konsesjonsloven åpne for økt fokus på fremtidig utnyttelse av jordbruksareal i bynære strøk både hos eiere av jordbruksareal og hos utbyggere. Jordbruksarealet med størst potensiale for produksjon av korn, ligger nettopp i bynære strøk. Det er et nasjonalt mål å øke matproduksjonen med 20 prosent.

Selv om det er få omsetninger av landbrukseiendommer i fritt salg i Bærum, virker konsesjonsloven med priskontroll og de andre bestemmelsene dempende på pris ved overtagelse av slike eiendommer innen familien. Det er nærliggende å tenke at enklere eiendomsoverdragelser vil føre til at utbyggere vil kunne betale mye mer enn landbrukstakst, for eiendommene i bynære strøk og på denne måten svekke muligheten for at slike eiendommer kan fortsette i familien og drives som familiejordbruk. Det kan bli for kapitalkrevende for familiemedlemmer og/eller andre å kjøpe og drive landbrukseiendommene i sentrale strøk.

Konsesjonslovgivningen har en lang historie (fra 1900-tallet). Den har som 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.

Rådmannen har god erfaring med konsesjonsloven og boplikten slik den er i dag og kan derfor ikke anbefale at konsesjonsloven oppheves.