



Sakspapir

Vår saksbehandler:
Erik Stenhammer 62 43 31 12
Sektor for teknikk og miljø

Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	014/15	21.01.2015

Dokumenter vedlagt saken:

Høringsnotat.pdf

Øvrige dokumenter i saken

Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Rådmannens innstilling

Alternativ 1:

Det tilrås at konsesjonsloven med boplikten opprettholdes.

Det tilrås at konsesjonsloven revideres mhp. arealgrenser og eiendomstyper den skal gjelde for.

Alternativ 2:

Det tilrås at konsesjonsloven med boplikten oppheves som foreslått.

21.01.2015 Behandling i Formannskapet

FSK - behandling:

Forslag fra **Kersti Grindalen (FrP)** på vegne av **Frp og Høyre, alt 2**;
Det tilrås at konsesjonsloven med boplikten oppheves som foreslått.

Forslag fra **Arnfinn Uthus (Sp)**;

Formannskapet vedtar alternativ 1 i saksfremlegget:

Det tilrås at konsesjonsloven med boplikten opprettholdes. Det tilrås at konsesjonsloven revideres mhp arealgrenser og eiendomstyper den skal gjelde for.

Avstemming:

Ved alternativ avstemmig mellom Uthus (Sp) og Grindalens (Frp) ble Uthus forslag vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Kersti Grindalen - Frp og Erik Hanstad - H).

FSK-014/15 vedtak:

Det tilrås at konsesjonsloven med boplikten opprettholdes. Det tilrås at konsesjonsloven revideres mhp arealgrenser og eiendomstyper den skal gjelde for.

Utredning

Landbruks og matdepartementet har sendt på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven ved erverv av fast eiendom. I tillegg foreslås å endre enkelte bestemmelser i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58, som omhandler åsetesrett og boplikt.

Forslaget innebærer at det ikke må søkes om konsesjon ved overtakelse av landbrukseiendom og ubebygde tomter til bolig eller næringsformål utenfor regulerte områder, og at alle regler om boplikt oppheves. Forslaget innebærer også effektivisering av regjeringens forslag i Prop.124 L (2013 – 2014) om å oppheve ordningen med priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.

Det var også debatt i forkant av innføringen av konsesjonsloven om skogskjøp i 1909. Bakgrunnen for loven var et ønske om å sikre nasjonal og lokal råderett over skogressursene. Etter hvert kom også bestemmelsene om boplikt inn i loven. Bakgrunnen for boplikten var et ønske om å sikre lokalt eierskap og bosetting.

I dag har konsesjonsloven til formål å føre kontroll med omsetningen av fast eiendom. Dette begrunnet med å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og skape eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

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

I praksis innebærer konsesjonsplikt at de som kjøper fast eiendom må søke om tillatelse. Unntak fra dette er hvis ervervet skjer innen nær familie, eller at eiendommen er bebygd og har mindre en 25 daa dyrka jord eller 100 daa totalareal.

For konsesjonspliktig erverv kan kommunen sette vilkår om boplikt av varighet minimum 5 år. Boplikt oppstår også ved erverv av bebygd eiendom fra nær familie dersom eiendommen er større enn 500 daa produktiv skog eller 25 daa fulldyrka jord. Bakgrunnen for boplikten var å sikre lokalt eierskap og bosetting.

Bestemmelsene om priskontroll gjelder for erverv av rene landbruksarealer, og for landbrukseiendommer med bolighus der kjøpesummen passerer 2,5 millioner. Flertallet i Elverum formannskap gikk i februar 2014 imot forslaget om å oppheve ordningen med priskontroll ved erverv av landbrukseiendom.

De fleste konsesjonspliktige erverv gjelder landbrukseiendommer, men det kan også oppstå konsesjonsplikt ved erverv av ubebygde tomter til bolig eller næringsformål. Kommuner har også anledning til å innføre nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjonsgrense) som da vil omfatte alle erverv.

Særlige forhold det skal legges vekt på i vurderingen av om konsesjon skal gis er hensynet til bosetting, vern av landbrukets produksjonsarealer og om det er samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Lokale konsesjonssaker

Elverum kommune har en oppstykket eiendomsstruktur, særlig gjelder dette skogarealet. Formannskapet har i strategi for Nærings- og miljøtiltak i skogbruket gitt signal om at et økt tempo i rasjonaliseringen av eiendomsstrukturen vil være positivt for næringa. Det har de senere år vært en økning i omsetningen av landbruksareal i kommunen. Årlig behandles det ca 30 konsesjonssaker om erverv av landbruksareal. Mange av konsesjonssakene er et resultat av en forutgående delings sak jf. jordloven. Tilleggsareal til eksisterende bruk og god arrondering vektlegges i delings saker og etterfølgende konsesjonssaker. Vilkår om boplikt er standard for eiendommer med bolighus. Det er relativt få avslag på konsesjonssøknader i Elverum kommune. Generellt få avslag kan skyldes at søkere som regel tar kontakt med kommunen i forkant og får veiledning om prosesser, bestemmelser og lover de må forholde seg til, og at de innretter seg etter dette.

Vurdering:

Konsesjonsloven ble i sin tid innført for å sikre lokalt eierskap til jord-, skog og naturressursene i Norge. Forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve konsesjonsloven og derigjennom fjerne boplikten og prisreguleringen på landbrukseiendommer, vurderes som en stor endring av norsk landbrukspolitikken da den fjerner all lovregulering av dette eiendomsmarkedet.

En bør heller ikke se konsesjonsloven som en frittstående lov. Den er et virkemiddel i arealpolitikken utenfor regulerte områder som virker tett sammen med annet lovverk som jordloven, med sine delingsbestemmelser, og plan- og bygningsloven. Det er stor usikkerhet om konsekvensene av å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

I høringsnotatet vises det til at «*forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Dette fordi bortfallet av konsesjonplikt vil kunne gi en mer markedstilpasset omsetning og prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette vil igjen kunne gi større utbud av landbrukseiendommer i markedet og åpne muligheter for de som vil inn i næringa og for de som ønsker tilleggsjord*».

Det kan hende at den foreslåtte endringen øker mulighetene for å kjøpe tilleggsjord, men den kan også øke muligheten for ei oppstykkning av dagens eiendommer, økt fritidseierskap og mindre rasjonalisering. Det er ved behandling av konsesjonssaker at en kan føre kontroll med om delingsvilkår mv. faktisk følges opp. Driftsmessige bedre løsninger gjennom økt eiendomssalg kan være ønskelig. Spørsmålet er om en oppnår dette uten å ha styringsredskaper der det tas hensyn til arrondering, teigblanding, transportavstander med videre.

Mange hevder det er skattleggingen ved salg av jord- og skogareal som er det største hinderet for et større utbud av landbrukseiendommer og fradelinger i form av tilleggsareal.

Dagens landbruksnæring er i stor grad bygget opp rundt familiedrevne eiendommer. Konsesjonsfri omsetning av landbrukseiendom kan på sikt føre til at vi får en annen type eiere av jord- og skogarealene i Norge. Det vil også kunne åpne for helt andre selskapsformer som anser erverv av landbrukseiendommer som kapitalplassering og spekulasjonsobjekt. Dette kan over tid redusere mulighetene for lokalt eierskap og i større grad åpne for spekulasjon. Aktive bønder kan ved en slik utvikling måtte øke leieandelen framfor det motsatte. Erfaringsmessig er kapital et vesentlig problem for nye unge som ønsker seg inn bondeyrket. Økt utbud av eiendommer kan øke deres muligheter, men ikke dersom de må konkurrere med mer kapitalsterke interesser. Kjøperen som betaler mest er ikke nødvendigvis den som primært ønsker å drive landbruk

Kombinert med bortfall av boplikten kan modellen med familiejordbruk vi ser i dag forsvinne. Dersom både konsesjonplikt og boplikt bortfaller er det opp til den enkelte eier eller eierselskap om

eiendommen skal bebos. Forskning har vist at lokalt eierskap og bosetting øker investeringslyst og deltakelse i lokalsamfunnet i grender og bygder.

Oppsummert reiser høringen i stor grad politiske spørsmål som:

1. Bør samfunnet ha en arealpolitikk som innbefatter kontroll med omsetning av landbruksareal, hvem som skal eie og type eierskap?
2. Er det viktig å sikre bosetting på landbrukseiendommer?
3. Sementerer konsesjonsloven dagens eiendomsstruktur?
4. Vil annet lovverk som plan- og bygningsloven i tilstrekkelig grad sikre landbrukets produksjonsarealer mot utbygging og andre interesser?
5. Bør samfunnet bidra til å sikre gode driftsmessige løsninger?
6. Skal det være mulig for ressurssterke enkeltpersoner og selskaper å kjøpe opp landbruksareal uansett nasjonalitet og formål for oppkjøpet?
7. Kan det gjøres endringer innenfor rammene av dagens lov?
8. For å øke salgsubudet. Finnes det andre virkemidler som f. eks beskatning av eiendomssalg.

Synet på disse spørsmålene er i stor grad politiske og spenner fra de som ønsker null offentlig regulering til de som mener den bør være sterkere enn i dag.

Generelt er det stor usikkerhet om konsekvensene av å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Det kan være fornuftig å opprettholde en viss offentlig kontroll gjennom konsesjonslovgivingen om hvem som overtar landbrukseidom og naturressurser framfor å la markedet styre alene. Kunnskapsgrunnlaget om eventuelle virkninger bør derfor utredes bedre før en gjør vidtgående endringer.

Konklusjon

Det er ulikt syn på om konsesjonsloven bør opprettholdes eller ikke. En mulighet er å opprettholde loven med regelverk som i dag. En annen mulighet er å oppheve loven. En tredje mulighet er å vurdere endringer i loven mhp rammer som arealgrenser mv. sammen med endring i annet regelverk som skattlegging ved salg av jord- og skogareal som tilleggsareal.

Høringsforslaget om å oppheve konsesjonsloven vurderes som svært vidtrekkende. Det kan imidlertid være grunnlag for å se på rammene og virkeområdet for loven. Det tilrås at konsesjonsloven revideres mhp arealgrenser og eiendomstyper den skal gjelde for.

Saken reiser vesentlig politiske problemstillinger og legges derfor fram med to innstillinger.