



Fræna kommune

Landbruk

Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref
2014/2841-3

Saksbehandler
Jermund Vågen

Dato
16.12.2014

Høringsuttalelse vedrørende forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt - Fræna kommune

Det henvises til høring vedrørende forslag om å oppheve konsesjonslova og boplikten. Fræna kommune behandla saka i kommunestyret den 15.12.2014.

Vedtak:

Fræna kommune frarår å oppheve konsesjonslova og boplikten.

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt, med 21 mot 10 stemmer.

Vedlagt følger sakspapira med vedtak i saken.

Nils Johan Gjendem
Ordfører

Anders Skipenes
Rådmann

Postadresse

Fræna kommune, 6440 Elnesvågen

E-post:

postmottak@xxx.kommune.no

Besøksadresse

Kommunehuset

www.xxx.kommune.no

Telefon

712 68 100

Telefaks

712 68 190

Bank

Org.nr



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret i Fræna		15.12.2014

Høringsuttalelse vedrørende forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Vedlegg

- 1 Høringsbrev
- 2 Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 3 Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Saksopplysninger

Landbruks- og matdepartementet har i høringsnotat datert 15. oktober 2014 lagt fram forslag om å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Forslaget innebærer at konsesjonsplikten og boplikten blir foreslått opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av boplikten i konsesjonsloven innebærer også at reglene om boplikt i odelsloven blir foreslått opphevet, da disse reglene må sees i sammenheng.

I tillegg har regjeringen i Prop. 124 L (2013-2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens §9 1. ledd. Dette forslaget går ut på at det ved vurdering om konsesjon skal gis ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom.

Bakgrunnen for høringsforslaget

Bakgrunnen for høringsforslaget begrunnes slik:

«Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet. Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5. Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.»

Sentrale §§ i konsesjonsloven er §1 lovens formål, §6 bopliktens innhold, §9 særlige forhold for landbrukseiendommer, og §11 vilkår for konsesjon. Disse er sitert nedenfor:

§1 lovens formål

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, bl.a. for å tilgodese:

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

§ 6.(bopliktens innhold)

Erverver som etter § 5 annet ledd har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16. januar 1970 nr. 1 om folkeregistrering.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål 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 økes.

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

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på

eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 11.(vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Konsesjonsloven har mange unntak. I dag innebærer loven at konsesjonsplikten gjelder ved overdragelse av bebygd eiendom der det dyrka arealet er over 25 dekar eller der totalarealet er over 100 dekar. Konsesjonsplikten gjelder også for ubebygde areal større enn to dekar beliggende i område i reguleringsplanen som er definert til landbruks-, natur-, og fritidsformål (LNF). Ektefelle eller de som er i nær familie kan også overta en landbrukseiendom konsesjonsfritt dersom de skal bosette seg på eiendommen.

Konsesjonsloven har blitt endra flere ganger, sist i 2009. Endringene er beskrevet i rundskriv M-2/2009. Formålet med den siste endringa var å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt, der reglene om lovbestemt driveplikt ble samlet i jordloven, mens reglene om boplikt, med unntak for boplikt for gjenlevende ektefelle ble flyttet til konsesjonsloven. Den viktigste konsekvensen av endringene var at boplikten ble avgrenset til bebygd eiendom, og at odelsberettigede og nære slektninger som overtok landbrukseiendommer måtte søke konsesjon dersom de ikke kunne eller ville oppfylle boplikten.

Vurdering

Departementet sier i sitt høringsnotat at det er uheldig å opprettholde reglene om boplikt fordi en er usikker på om reglene ivaretar hensynet til bosetting. Slik boplikten blir praktisert i dag gir den nødvendigvis ikke noen garanti for at kjøperen av en eiendom bosetter seg på arealet da det i mange tilfeller ikke settes krav om personlig boplikt. Ved bortfall av boplikten vil konsekvensen sannsynligvis være at flere bruk som ligger i mindre attraktive deler av kommunen blir stående ubebodd eller går over til fritidsboliger. Dette er uheldig med tanke på mulighetene for å ha en levende bygdekultur.

Bortfall av konsesjonslova vil i følge departementets forslag resultere i at flere landbrukseiendommer blir lagt ut for salg, noe som igjen gjør det lettere å komme inn i næringa for den som vil satse på landbruk. Også i Fræna kommune er det en utfordring å rekruttere nye bønder til landbruket. Investeringsbehovet på eksisterende gårdsbruk er i tillegg stort. Dersom konsesjonslova med tilhørende priskontroll blir oppheva er det en fare for at prisen på eiendommene vil havne på et slikt nivå at det vil bli ennå vanskeligere for unge bønder å etablere seg. Dermed er det en viss fare for at landbruket kan bli et investeringsobjekt for pengesterke krefter uten videre interesser for næringa.

Høringsnotatet sier også at markedsbegrensningene gjør det vanskelig for næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som svekker mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Erfaringene fra vår kommune viser at det de siste åra har vært gjort flere eiendomsoverdragelser der større bruk som er under utbygging, har kjøpt arealer som tilleggsjord. Med de vesentlige endringene som ble gjort i jordloven i juli 2013 ble det enklere å dele fra jord, så lenge delingen

ikke går ut over interessene lova skal verne om. Våre erfaringer er derfor at det i dag er gode muligheter for bruksrasjonalisering.

Fjerning av konsesjonslova vil bety en forenkling for det offentlige byråkratiet. Ordningen med konsesjonsbehandling og oppfølging av vedtak opphører og det politiske systemet får færre saker til behandling. Kommunen mener at disse forenklingene ikke oppveier de negative konsekvensene endringsforslaget vil medføre for landbruket.

Fræna er en stor landbrukskommune der landbruket står for mange arbeidsplasser og stor verdiskapning.

Konsesjonslov og boplikt er et viktig redskap for å oppfylle målsettingene om økt matproduksjon i framtida.

Ved å fjerne konsesjonslova og kravet om boplikt vil det åpne for at flere landbrukseiendommer blir kjøpt opp som fritidseiendommer. Bortfall av konsesjonslova vil virke negativt med hensyn på nyrekruttering av unge som vil satse i landbruksnæringa.

Rådmannens tilråding:

Fræna kommune frarår å oppheve konsesjonslova og boplikten.