



Landbruks- og matdepartementet

Melding om vedtak

Deres ref./deres dato:

/

Vår ref.:

2014/2291/ANKR

Arkivkode:

V60

Dato:

13.02.2015

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlagt følger høringsuttalelse fra Fet kommune.

Med hilsen

Ann-Kathrine Kristensen
Jordbrukssjef



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2014/2291-2

Arkiv: V60

Dato: 09.01.2015

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ann-Kathrine Kristensen

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|---------------|------------|
| 12/15 | Formannskapet | 09.02.2015 |

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Rådmannens innstilling:

Fet kommune støtter ikke forslaget om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten. Det vises til drøftingen i saken under kapitlet Rådmannens vurderinger.

Saksprotokoll i Formannskapet - 09.02.2015

Formannskapets behandling:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 stemmer.

3 stemte mot innstillingen.

Stemmene mot innstillingen fordelte seg slik:

H-2, FrP-1.

Formannskapets enstemmige vedtak:

Fet kommune støtter ikke forslaget om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten. Det vises til drøftingen i saken under kapitlet Rådmannens vurderinger.

Vedlegg:

1. Høringsbrev, datert 15.10.2014
2. Høringsnotat – Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve lov av 28. september 2003 nr. 98 (konsesjonsloven) samt å endre enkelte bestemmelser i lov av 28. juni 1974 nr. 58 (odelslova).

Forslaget innebærer at det ikke lenger vil bli nødvendig å søke konsesjon ved erverv av fast eiendom, og at alle vurderinger knyttet til konsesjonsbehandlingen (som prisvurdering og mulighetene til å sette vilkår) faller bort. Det innebærer også at alle regler om boplikt ved erverv av fast eiendom oppheves.

Departementet mener at forslaget styrker den private eiendomsretten, øker omsetningen av landbrukseiendommer og tilleggsjord, bedrer rekrutteringen til og investeringslysten i landbruket og forenkler landbruksbyråkratiet.

Saksutredning:

Gjeldende rett - konsesjonslov:

Konsesjonsloven 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», jf. konsesjonslovens § 1. Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses, blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen. Loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, men er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser.

Konsesjonsloven gjelder erverv av fast eiendom, men også stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er konsesjonspliktig. Selv om hovedregelen er at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon er det mange unntak, enten på grunn av eiendommens karakter eller på grunnlag av erververens stilling.

Konsesjonssøknader avgjøres av kommunen, og i Fet er myndighet til å fatte vedtak etter konsesjonsloven delegert til landbruksnemnda.

Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Virkningen av at konsesjon ikke gis er at erververen enten må sørge for at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Etter konsesjonslovens § 9 skal det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for landbrukseiendom som skal nyttes til landbruk legges særlig vekt på:

- Om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- Om erververs formål ivaretar hensynet til bosetting i området

- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- Om erverver anses skikket til å drive eiendommen
- Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Gjeldende rett - boplikt:

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

Lovbestemt boplikt:

Etter konsesjonslovens § 5 er nær slekt og odelsberettigete unntatt fra konsesjonsplikt. Hvis ervervet gjelder en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er, eller kan brukes til, helårsbolig er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bor på eiendommen i mist 5 år (personlig boplikt).

Odelsloven inneholder regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven.

Boplikt som konsesjonsvilkår:

Konsesjon kan gis på vilkår, for eksempel om at erververen bosetter seg på eiendommen. Et slikt vilkår er vanlig ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år og deretter selv bo der i fem år.

Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense er ikke aktuelt i Fet og omtales derfor ikke videre.

Kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at boplikten overholdes. Boplikten anses for eksempel som brutt dersom erververen ikke tar eiendommen som sin reelle bolig innen fristen. Finner kommunen at bruddet på boplikten er «vesentlig» kan erverver pålegges å søke konsesjon. Dersom erververen ikke søker konsesjon innen en fastsatt frist kan kommunen kreve at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Rådmannens vurdering:

I Fet ble det behandlet 6 søknader om konsesjon i 2013 og 3 i 2014. Hoveddelen av søknadene gjaldt erverv av tilleggsareal, og ingen av søknadene fikk avslag. Det ble ikke behandlet søknader knyttet til boplikt verken i 2013 eller 2014.

Regjeringen viser til at håndheving av reglene binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjonssaker.

Som vist over har Fet få saker etter konsesjonsloven og få saker som omhandler boplikt. På bakgrunn av dette vil ikke opphevelse av konsesjonsloven og boplikt frigi store administrative ressurser.

I høringsutkastet viser departementet til at det i praksis er få som får avslag på konsesjon, og mener dette tyder på at kommunene ikke ser behov for å gripe inn i de frivillige avtalene ved bruk av virkemidlene i konsesjonsloven.

Rådmannen er ikke enig i dette. Departementet påpeker selv at reglene i konsesjonsloven kan ha virkning fordi de legger premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktig eiendom. Bortfall av virkemidlene vil derfor på sikt kunne føre til en situasjon som gjør at kommunene hadde trengt virkemidlene (vilkår/avslag) for å oppnå god forvaltning og eierskapsstruktur i landbruket.

Priskontroll:

Departementet mener at fri omsetning av landbrukseiendommer vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk eller som ønsker å kjøpe tilleggsareal.

Rådmannen mener imidlertid at priskontroll er en viktig mekanisme i konsesjonsloven. En ren markedsstyrt prisutvikling på landbrukseiendommer kan gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringen. Landbruksnæringen sliter allerede med rekrutteringen og en økt inngangssum vil ikke gjøre det enklere. Økte kapitalkostnader vil også gjøre det vanskeligere å gjennomføre nødvendige investeringer i driftsapparatet på gården.

Høyere priser på jordbruksareal vil også kunne føre til at enkelte bønder ikke har mulighet til å kjøpe tilleggsjord. Ved salg kan bønder som er avhengig av leiejord for å opprettholde dagens drift på eiendommen miste jorda til mer kapitalsterke kjøpere.

Vern om landbrukets produksjonsarealer:

Etter departementets vurdering har konsesjonsloven begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Vern av arealene sikres 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.

Rådmannen er enig i departementets vurdering om at det direkte hensynet til jordvernet står sterkere i jordloven enn i konsesjonsloven, men disse lovene utfyller hverandre og må ses i sammenheng.

Ved å oppheve konsesjonsloven og boplikten kan landbrukseiendommer erverves av personer/selskaper som i utgangspunktet ikke er opptatt av drift og matproduksjon. Dette kan medføre mindre fast bosetting, passivt forhold til landbruket og økt bortleie av jorda. En opphevelse av loven kan også medføre at landbrukseiendommer i større grad kjøpes opp med formål utbygging, og sånn sett bidra til en nedgang av produktivt areal.

En fjerning av konsesjonsloven vil åpne for at landbrukseiendommer kan eies av aksjeselskap som driver store arealer. Det kan derfor bli mindre interessant å drive de marginale arealene.

All reduksjon i dyrka areal vil virke mot Stortingets mål om økt matproduksjon.

Vurdering av egnethet:

Etter gjeldende konsesjonslov skal det vurderes om erverver anses som «skikket til å drive eiendommen». På tross av liberal tolkning av dette kravet ved behandling av konsesjonssøknader i Fet, signaliserer det at det kreves kompetanse for å drive en landbrukseiendom og er derfor viktig.

Boplikt:

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn. Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den, som for eksempel muligheten for arbeid, har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg.

Departementet mener videre at reglene om boplikt innskrenker eiers rådighet over eiendommen, at de kan virke prisdempende, at de kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom og at håndhevingen av boplikten krever både offentlige og private ressurser.

Fet er ingen fraflyttingskommune, og en eventuell avvikling av boplikten vil antagelig få små konsekvenser for bosettingsmønsteret i Fet.

Oppheving av boplikten vil allikevel kunne medføre at gjeldende hovedregel med at eier av arealene er bosatt på eiendommen og driver denne fravikes. Ved fjerning av boplikten vil det være opp til den enkelte eier om eiendommen skal bebos. Dette kan på sikt gi uheldige konsekvenser ved at landbrukseiendommer erverves uten å bli bosted, og attraktivt beliggende landbrukseiendommer kan bli interessante som fritidseiendommer.

Ved at boplikten oppheves kan eiendommens bolighus leies bort til andre. Manglende tilknytning til eiendommen kan medføre at interessen for å vedlikeholde bygningsmasse og kulturlandskap blir mindre. Allerede i dag ser kommunen at lysten til å investere i grøfting, vedlikehold av hydroteknisk anlegg, kalking m.v blir redusert når arealet er leid bort.

Bortfall av konsesjonslov og boplikt vil trolig åpne for at sameie blir mer utbredt enn i dag, særlig ved overdragelse innen familie. Konsesjonsloven sier at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det oppstår sameie, eller at antall sameiere økes. Erfaringsmessig vil sameie medføre dårlig utnyttelse av eiendommens ressurser, og gjøre det mer komplisert å foreta nødvendige investeringer.

Etter en samlet vurdering mener Rådmannen at de foreslåtte endringene vil kunne få store konsekvenser for landbruksnæringen, og at flere av endringene vil kunne virke negativt. Ulempene med en oppheving av konsesjonsloven og reglene knyttet til boplikt vil være større enn de potensielle fordelene, og Rådmannen støtter derfor ikke forslaget.

Trine Myrvold Wikstrøm
(sign)