

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten**Vedlegg:**

1. Høringsnotat – Oppheving konsesjonsloven og boplikt

Sakens bakgrunn og innhold

Landbruks- og matdepartementet foreslår oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) som omhandler boplikt.

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler.

Høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

Bakgrunnen for høringsforslaget er at:

«Regjeringen i Sundvolden-plattformen har lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder regler om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egne eiendom, bla 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 (i høringsnotatet).

Forslaget i høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform».

Regjeringens forslag er med andre ord utløst av en politisk beslutning om at konsesjonsloven og boplikten skal fjernes uten at regelverket blir erstattet av andre regler.

Konsekvensene av regjeringens forslag er at erverv av fast eiendom ikke lengre vil være betinget av tillatelse (dvs. 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 nedsatt konsesjonsgrense, såkalt nullgrense, i kommunene. Opphevelsen av bestemmelsene om boplikt i odelsloven begrunnes ut fra hensynet til et enhetlig regelverk.

Regjeringen argumenterer med at eieren må gis større handlingsrom enn i dag, slik at han/hun får større frihet til selv å råde over sin egne eiendom. Regjeringen peker på at eiendomslovgivingen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjon over egen eiendom.

Eiendomsregelverket i landbruket deles i dag hovedsakelig mellom jordlov og konsesjonslov, der jordloven har regler om at arealer og gårdsbruk skal vernes og holdes i hevd, mens konsesjonsloven i første rekke stiller krav til (den nye) eieren.

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Loven åpner for at forvaltningen skal foreta konkrete avveininger hvor både bruk og vern står sentralt. Loven omfatter i hovedsak overdragelser av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

Gjeldende konsesjonslov har som formål:

- at arealressursene skal forvaltes til samfunnets beste og legge til rette for yrkesutøvere i landbruket å oppnå en tjenlig, variert bruksstruktur med vekt på hensynet til bosetting, sysselsetting og driftsmessig gode løsninger
- at ressursene disponeres for framtidige generasjoner (jordvern, miljø, kulturlandskap)
- at omsetningen av eiendommer reguleres og kontrolleres for et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og mest samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold

Gjeldende konsesjonslov har vært gjeldende siden 2004. Loven ble sist endret i 2009. Formålet var bla å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. Her ble bestemmelsene om lovbestemt boplikt avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravet til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var bla at muligheten for å søke fritak fra boplikten opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten må søke om konsesjon.

Ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom skal det etter bestemmelsens første ledd legges «særlig vekt» på:

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

Boplikten ble innført i 1974 som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektning og odelsberettigede. Ved endringen av reglene i 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn, slik at det skulle legges særlig vekt på dette hensynet ved avgjørelse om det skulle gis fritak fra boplikten. Dette ble gjort for å styrke bosettingen, samtidig som en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene bosettingsformål. Reglene ble ikke endret da ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Ved lovendringen i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Boplikten kan deles inn i 3 kategorier:

- Lovbestemt boplikt (personlig boplikt)

Eieren må bosette seg på eiendommen innen 1 år og selv bebo eiendommen i minst 5 år i sammenheng. Han/hun har etter konsesjonsloven § 6 plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig. Dette gjelder ikke hans/hennes familie. En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen.

- Boplikt som vilkår for konsesjon
Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av de hensyn til de formål loven skal fremme. Her skal det også tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier.
- Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (ikke lenger aktuelt i våre kommuner).

Administrasjonens vurdering

Dyrkajord er en knapphetsressurs i Norge da kun ca 3 % av totalt landareal er dyrkajord. Landbruksarealene er en begrenset og ikke-fornybar ressurs som har behov for et vern, særlig gjelder dette dyrka og dyrkbar jord. Det beste vernet om ressursen er aktiv bruk. I den utstrekning arealene skal øke sin avkastningsverdi må de i de fleste tilfellene nødvendigvis brukes til andre formål enn landbruk, og da blir det gjerne snakk om fradeling, om-disponering og utbygging.

Etter regjeringens syn er løsningen for landbruket å la markedet løse utfordringene, legge til side offentlige lovreguleringer og ikke stille noen krav til kompetanse eller bosetting til den som skal overta en landbrukseiendom. Slagordet er «Slipp bonden fri.»

Det nye forslaget tar mer hensyn til dem som er på tur ut av næringen enn de som ønsker en framtid i landbruket. Største parten av de gårdbrukerne som ønskes «sluppet fri» er derfor personer som skal avslutte sin karriere i landbruket. Dette skyldes at konsesjonslovens regler i første rekke kommer til anvendelse når eieren ønsker å selge eiendommen og selv skal forlate næringa. Offentlige krav og reguleringer vil selvfølgelig kunne virke prisdempende under salgsprosessen. Eier/selger ønsker på sin side å få høyest mulig pris ved salget, mens kjøper mest sannsynlig ikke ønsker å binde så mye kapital i eiendomskjøpet, og spesielt dersom han/hun senere skal foreta større investeringer på bruket. For stor kapitalbinding i selve eiendommen medfører at det senere verken blir lønnsomt eller forsvarlig å foreta investeringer.

Mens markedet for landbruksprodukter fortsatt er sterkt regulert, foreslås omsetningen av den viktigste innsatsfaktoren, nemlig jorda å være uregulert. At leiejordandelen øker som en følge av en evt. lovendring, er ikke en ønsket utvikling. I tillegg til ulempene det medfører at driver ikke eier driftsgrunnlaget selv, vil mer marginale arealer gå ut av produksjon. Slike arealer er kun interessante å drive så fremt det er veldig stor etterspørsel etter arealer. Over tid vil dette medføre at en svekker den nasjonale selvforsyningsgraden av mat. I høringsnotatet framgår det at arbeidet med å verne om landbrukets produksjonsarealer er viktig. Jordvernet skal bestå, men et vern om produksjonsarealer det ikke lønne seg å drive vil bli utfordrende. Uten bosetting og drift blir det lite vern.

Høringsforslaget som Landbruks- og matdepartementet legger opp til vil har store konsekvenser for distriktene og landbruket. Ørland og Bjugn kommuner har mange attraktive gårdsbruk og småbruk som mange ønsker som bosted eller å ha som fritidseiendom. Eiendommene ligger i mange tilfeller ved sjøen og har jakt/fiskerettigheter ol. Det er en del forespørsler etter gårdsbruk/småbruk, men tilbudet er lavere enn etterspørselen. Ofte er det barnefamilier som ønsker slike eiendommer. Begge kommunene har rundt 5 000 innbyggere og er selvfølgelig interessert i flere innbyggere. Dette har medført at søkere som ønsker å benytte slike eiendommer til fritidseiendom har fått avslag på sine konsesjonssøknader, da vi heller ønsker at noen skal bosette seg på eiendommene, slik at det blir «lys i vinduene». I

våre kommuner settes det alltid vilkår om boplikt når det innvilges konsesjon for kjøp av eiendom, og det blir ikke innvilget konsesjon for fritak for boplikten annet enn for kortere perioder. Hvis det innvilges settes det krav om upersonlig boplikt. Uten konsesjonsloven vil det bli vanskeligere å få fast bosetting på mange eiendommer, da eiendommene fremstår attraktive som ferie- og rekreasjonsområder for folk med mye penger. En opphevelse av konsesjonsloven kan indirekte medføre at det blir mer press på dyrkajorda for å bygge boliger.

Hvis konsesjonsloven fjernes legges det til rette for investorer med andre intensjoner enn matproduksjon. Det er lettere å slakte bruket ved å selge ut bit for bit når en ikke har noe forhold til landbruket. De som ønsker å overta landbrukseiendommen til rekreasjons- eller utbyggingsmål har nødvendigvis heller ikke noen sterke målsettinger om å bli gårdbruker, bo på eiendommen og drive aktivt jord- eller skogbruk. Det blir langt mer attraktivt å erverve landbrukseiendommen til fritids- og rekreasjonsformål hvis det ikke er krav om boplikt, for det er mange som ønsker seg slike eiendommer.

Boplikten har sin misjon også i forhold til driften av arealene. I enkelte kommuner nordpå ser en resultatet av at kommunene har innvilget fritak for boplikten over mange år. En del steder finnes det ikke fastboende lengre, kun feriefolk, og ingen som driver jorda. Alle har fått fritak for boplikten fordi de er oppvokst på bruket eller har annen nær tilknytting til bruket. Hvor attraktiv blir disse eiendommene og bygdene når ingen driver aktivt skjøtsel av jorda og kulturlandskapet?

Boplikten er med og styrker driftsgrunnlaget for de som driver i landbruket ved at eiere som ikke ønsker å bebo eiendommen selv blir nødt til å selge jorda hvis de fortsatt skal beholde husene. At boligene deles fra gjøres for å styrke eksisterende bosetting og landbruket i kommunen. Det gjør også at flere hele eiendommer blir solgt til aktive gårdbrukere, og gårdbrukerne får mulighet til å eie jorda de driver, i stedet for at eierne sitter på eiendommene til arvingene tar over boet. For landbruket er det en fordel å eie arealene en trenger for den drifta en driver. Selv om en har 10 årige jordleiekontakter er det alltid en viss sjanse for at en kan miste jorda. I tillegg er det som før nevnt dyrt å sette den i stand, og spesielt hvis en i neste omgang må betale full pris for jorda hvis den kommer på salg.

Andel leiejord i kommunene våre er stor, og det er «kamp om arealene» de fleste stedene i kommunene. Administrasjonens oppfatning er at dyrkaarealer med tilhørende kantsoner som drives av eiere (og som også bor på eiendommen) som oftest blir bedre drevet og tatt vare på enn arealer som leies ut. Dettles skyldes at det er kostbart å grøfte arealene når det blir behov for dette. Hos oss ligger kostnadene på ca 12 000 kr pr dekar når det grøftes systematisk. Skjøtsel av kantsoner inngår ikke i jordleieavtalene, og blir dermed ikke prioritert i mange tilfeller. Hus som bebos av fastboende blir også jevnt over tatt bedre vare på, og det blir investert i boliger og gårdsbrukene, men det er selvfølgelig også unntak begge veier. Det er dyrt å vedlikeholde stor bygningsmasse hvis en ikke har god tilgang på kapital, og mange som ikke bor på eiendommen nedprioriterer dette.

Boplikt er et viktig distriktpolitisk virkemiddel. En avvikling vil ha en negativ innvilgning på endringene i bruksstrukturene ved at færre eiendommer blir solgt. Det kan drive opp prisene, slik at det blir vanskeligere å komme inn i næringa, og spesielt for ungdom med lite kapital i bakhånd. Dette er betenkelig, da sistnevnte ofte er mer risiko- og satsingsvillig. Det trengs ettersom det er et stort etterslep når det gjelder investeringer i landbruket for å videreføre eller øke matproduksjonen.

Offentlige krav til nye eiere bidrar til å øke utbudet av tilleggsjord, ikke motsatt. Dette skjer også i våre kommuner. Det er gjerne kombinasjonen av bo- og driveplikt som gjør det mindre attraktivt for eksempel å arve en landbrukseiendom der arvingen verken har vilje eller evne

til å drive eiendommen. Hvis boplikten fjernes vil i tillegg følelsesmessig tilknytting til eiendommen ved at eiendommen i mange tilfeller har vært i familien i generasjoner gjøre at færre eiendommer legges ut for salg, slik at færre ungdommer og andre med et sterkt ønske om å drive landbruk får mulighet til det på egen gård.

Et annet moment er at frivillig deltagelse i samarbeidsprosjekter og felles anlegg i tilknytting til eiendommen slik som bygging av jord- og skogbruksveier, beite- og gjerde prosjekter, tiltak i kulturlandskapet, felles jaktvald og annen bruk av utmarka m.m. kan bli vanskeligere å gjennomføre dersom eierne ikke er interessert i landbruk og vedkommende bor et helt annet sted.

Deler av konsesjonsloven ble grundig gjennomgått så sent som i 2009. Prosessen viste et stort engasjement i retning av å tydeliggjøre og stramme inn regelverket mht. boplikt.

Høringsnotatet beskriver svært få eller ingen positive sider ved dagens lov. Det er vist til ulike forskningsrapporter som stiller kritiske spørsmål til loven. Det vil likevel være svært påfallende dersom konsesjonslovene i alle disse årene ikke har ført noe god med seg, jfr. lovens formålsparagraf.

Lederens innstilling

Lederens innstilling legges fram i møtet.