



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	19.06.2024	064/24

Arkivsak ID 24/3186

Saksbehandler

Ivar Johansen

Høring - forslag til endringer i konsesjonsloven

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens forslag til høringsuttalelse godkjennes.

Tittel:

Høringsbrev - forslag til endringer i konsesjonsloven

Saksopplysninger:

Det er sendt ut høringsforslag på åtte endringer i konsesjonsloven. Forslagene gjelder i all hovedsak priskontroll på skogbrukseiendommer og konsesjon til selskap med begrenset ansvar. Bakgrunnen for høringen er mål i Hurdalsplattformen om eiendomspolitikk i landbruket.

Endringsforslagene er nummert i henhold til høringsnotatet.

1. Priskontroll på rene skogbrukseiendommer

Reglene om priskontroll på rene skogbrukseiendommer ble fjernet i 2017. Noe av begrunnelsen var å stimulere til økt omsetning av skogeiendommer. Omsetningen av skogeiendommer har likevel ikke økt etter endringen. Priskontroll innebærer at landbruksmyndighetene tar stilling til om prisen er for høy i forhold til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Tanken bak dette er at prisen skal stå i forhold til den avkastning skogen kan gi. Departementet ønsker å legge til rette for at rene skogeiendommer skal bli brukt som tilleggsskog til andre landbrukseiendommer. Det sikrer at skogen forblir på lokale eiere.

Dersom en eier av en landbrukseiendom som er underlagt priskontroll ønsker å kjøpe en skogeiendom som tilleggsskog til sin eiendom vil skogeiendommen også bli underlagt priskontroll som en del av driftsenheten. Det innebærer at vedkommende ikke får inndekning for investeringen ved et senere salg av hele eiendommen. Dette stimulerer ikke til å erverve rene skogeiendommer som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendommer med priskontroll.

Dersom prisen er høyere enn forventet avkastning kan det føre til at rene skogeiendommer blir solgt som selvstendige eiendommer utenfor landbruksnæringen. Det kan være kjøpere som er opptatt av annen type avkastning enn skogsdrift. Det kan for eksempel være til jakt eller fiske. Ved innføring av

priskontroll kan en bidra til at skogeiendommen forblir i næringen og i lokalt eie. Det foreslås derfor å gjeninnføre priskontroll for rene skogbrukseiendommer som skal brukes til landbruksformål. For bebygde eiendom foreslås det priskontroll for eiendommer med mer enn 500 dekar skog. For ubebygde rene skogeiendommer foreslås det innført priskontroll uavhengig av størrelsen.

Vurdering

I Vestvågøy har vi få rene skogbrukseiendommer, slik at foreslåtte endringer vil ha liten betydning for kommunen. Det tilrås likevel å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer med den argumentasjonen som departementet anfører.

2. Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser

Konsesjonsloven åpner opp for å gi konsesjon på landbrukseiendommer. I perioden 2017-21 ble det innvilget konsesjon på ca. 80 % av alle søknader fra aksjeselskap. I 2023 ble myndigheten til å avgjøre konsesjonssøknader fra aksjeselskap flyttet fra kommunen til Statsforvalteren.

En bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Dette er et landbrukspolitisk mål. Konsesjon til selskap med begrenset ansvar skal kunne gis der det er fordeler knyttet til landbruksdriften ved at et slikt selskap erverver eiendommen framfor en fysisk person. Etter departementets vurderinger er det flere selskaper med begrenset ansvar som får innvilget konsesjon enn ønskelig. Det foreslås tre alternative endringer i loven. Det første er å beholde dagens regler, og utvide muligheten til å gi konsesjon også til stiftelser. Det andre alternativet tar sikte på å stramme inn praksis ved å presisere og lovfeste innholdet i forarbeidene til loven. Det tredje alternativet er å sette vilkår for konsesjon. Alle forslagene innlemmer stiftelser i lovteksten.

Vurdering

Vestvågøy kommune ønsker at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies og drives av fysiske personer etter målene i norsk landbrukspolitikk, og anbefaler at alternativ 2 gjennomføres.

3. Uønskede tilpasninger til regelverket

Departementet erfarer at det gjøres uønskede tilpasninger i tilfeller hvor en konsesjonssøknad blir avslått på grunn av for høy pris. I tilfeller der det blir gitt avslag på søknad om konsesjon kan erververen for eksempel videreselge eiendommen til en nær slekt konsesjonsfritt, og på den måten «beholde» eiendommen gjennom et indirekte eierskap. Er søker et selskap med begrenset ansvar kan eiendommen videreselges til en av aksjonærene. Konsesjonssøkerne blir reelt sett sittende med eiendommen og tar det økonomiske tapet ved videresalget til en redusert pris.

Noen av de som erklærer, enten på egenerklæringsskjema eller konsesjonssøknadsskjema, at de skal bosette seg på eiendommen viser seg i ettertid at de ikke gjør det likevel. Oppfølging av slike saker er ressurskrevende. Manglende vedlikehold av bolighuset kan føre til at det ikke lenger blir aktuelt å håndheve boplikten på eiendommen.

Departementet skisserer to alternative lovendringer for å imøtekomme disse tilpasningene.

Alternativ 1 er å lovfeste at selges har konsesjonsrisikoen ved salg av konsesjonspliktig eiendommer. Det innebærer at erververen ikke kan selge eiendommen videre fordi hen ikke har rådighet over eiendommen i det øyeblikket konsesjonssøknader er avslått. Departementet mener det kan oppfattes som uforholdsmessig å innføre en slik regel hvor selger alltid sitter med risikoen. Alternativ nr. 2 innebærer en lovendring som gjør at konsesjonssøker ikke kan videreselge eiendommen konsesjonsfritt til nær slekt dersom konsesjonssøknaden blir avslått på grunn av for høy pris eller andre forhold. Et slikt forbud bør være midlertidig, med en varighet på 5 år. Departementet ber om en synspunkter på om ett av de to alternativene er bedre enn det andre.

Vurdering

Denne omgåelsen av regelverket har vi liten eller ingen erfaring med. En overføring av konsesjonsrisikoen fra erverver til selger ved alle konsesjonspliktige erverv synes å være overdrevet

sett i forhold til hvor få saker dette sannsynligvis gjelder. Alternativ 2 synes å være et bedre alternativ.

4. Nedsatt konsesjongsgrense i konsesjonsloven § 7

Forslaget om endring i konsesjonsloven § 7 om nedsatt konsesjongsgrense har kommunen ingen erfaring med og velger derfor å ikke gi noe innspill til dette endringsforslaget.

1. Mottaker av søknad om konsesjon

Vestvågøy kommune er enig med departementet om at søknad om konsesjon skal sendes til kommunens administrasjon, og ikke til ordføreren som nå.

2. Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger

Konsesjonsloven inneholder flere regler for boplikt. De to viktigste er boplikt som vilkår for innvilgelse av konsesjon, og den andre er den lovbestemte boplikten for nære slektninger og odelsberettigede ved erverv av landbrukseiendommer med brukbart bolighus. Landbruksmyndighetene skal føre kontroll med at boplikten overholdes. Den som har boplikt på en eiendom, skal ta eiendommen som sin reelle bolig. Etter folkeregisterloven er hovedregelen at personer registreres med bosted der vedkommende regelmessig tar sin hvile. Den praktiske gjennomføringen med kontroll av boplikten forutsetter at landbruksmyndighetene har tilgang til opplysninger som gir dokumentasjon på hvem som bor på eiendommen og hvem som har bodd der over tid. Folkeregisterloven har bestemmelser om taushetsplikt for en rekke opplysninger knyttet til personen. En del av disse taushetsbelagte opplysningene har landbruksmyndighetene behov for i sitt arbeid med oppfølging av boplikten. Departementet foreslår derfor å lovfeste at landbruksmyndigheten skal ha tilgang til disse taushetsbelagte opplysningene.

Vurdering

Vestvågøy støtter forslaget om at landbruksmyndighetene skal få lovfestet tilgang til nødvendige taushetsbelagte opplysninger fra folkeregistermyndigheten for å kunne følge opp boplikten på en god måte.

3. Retting av feil i gjeldende lov

Det følger av konsesjonsloven § 4 at det ikke er konsesjonsplikt for erverv av ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust. Forutsetningen er at tomten ikke er større enn 2 dekar, og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven, eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven. Det samme fritaket gjelder for tomter som ligger i et område som i plan er utlagt eller regulert til bebyggelse og anlegg, der tomteinndelinger er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Samtidig med at den nye ordlyden i bestemmelsen om fritak kom i 2017, ble det foreslått endringer i jordloven. Det ble blant annet foreslått at søknader om fradeling av ubebygde tomter til bolig, fritidshus eller naust under 2 dekar, og som ikke berørte jordbruksareal skulle unntas behandling i jordloven. Departementet foreslo at det ikke skulle oppstå konsesjonsplikt i slike tilfeller. Etter departementets forslag var det en forutsetning for konsesjonsfritaket at tomten skulle bebygges innen 5 år. Forslaget om endring i jordloven ble ikke vedtatt. Endringene i konsesjonsloven ble vedtatt. Der ble det forutsatt at erverv av tomt kan skje konsesjonsfritt, hvis erverver «ikke trenger slik godkjenning etter jordloven». Henvisningen til jordloven i konsesjonsloven er dermed gjenstandsløs. Dette førte til at ubebygde tomter kan bli liggende uten at de blir bebygd over lang tid

uten at myndighetene kan gripe inn.

Ifølge departementet er det flere grunner til å gjøre endringer i konsesjonsloven slik at det igjen blir krav om at tomter skal bebygges innen 5 år. Hvis fortetting skal være mulig i praksis, må kommunen sikres mulighet til å kreve utbygging av tomter. Dette er med på å sikre utnyttelse av investeringer i vei, vann og kloakk mv. Det sikrer også at etablerte tomter tas i bruk før det omdisponeres nye LNFR-områder til bolig- eller fritidshus.

Vurdering

Vestvågøy kommune støtter at det gjøres endringer i konsesjonsloven som medfører at det oppstår konsesjonsplikt på erverv av tomter til bolig, fritidshus eller naust dersom de ikke bebygges innen 5 år etter ervervet. Forvaltningen pålegges ikke plikt til å følge opp disse sakene, men gir en mulighet til oppfølging.

Alternative løsningsforslag:

Ikke relevant

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Ikke relevant

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk)

Ikke relevant

Miljøkonsekvenser

Ikke relevant

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ikke relevant

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Ikke relevant

Folkehelse

Ikke relevant

Forebygging av kriminalitet

Ikke relevant

Andre fagområders vurdering

Er det andre fagområder som må inkluderes? Eks. IKT, oppvekst, omsorg osv.

Ikke relevant

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Hvordan hjemles dette i kommuneplanens samfunnsdel, arealdel, kommunedelplaner osv.?

Ikke relevant

Barn og unges interesser

Hvordan påvirker tiltaket/vedtaket barn og unges interesser?

Ikke relevant

19.06.2024 Formannskapet

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

FS-064/24 Vedtak:

Kommunedirektørens forslag til høringsuttalelse godkjennes.

Leknes, 06.06.2024