



Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Geir Ragnhildstveit	N - 642	14/1043-4

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/14	Hovudutval teknisk/næring	PS	17.11.2014

FORSLAG OM Å OPPHEVA KONSESJONSLOVA OG BUPLIKTA - KOMMUNEN SI VURDERING OG UTTALE

Prenta vedlegg:

- Høyringsbrev datert 15. oktober 2014 frå Landbruks- og matdepartementet med forslag om å oppheva konsesjonslova og buplikta
- Høyringsnotat frå Landbruks- og matdepartementet 15. oktober 2014 om oppheving av konsesjonslova og buplikta

Saksopplysningar:

Rådmannen, 31. oktober 2014

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.:

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv

Saksorientering:

KONSESJON OG BUPLIKT

Gjeldande konsesjonslov er 11 år gamal og gjekk gjennom endringar i 2009. I dag er konsesjonsgrensa for bebygte eigedomar 100 dekar så sant det ikkje er meir enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Ubebygte tomter og areal i LNF-område over 2 dekar vil òg krevja konsesjon. Den som har odel eller er i nær slekt med overdragar, kan likevel overta konsesjonsfritt. Ved slik overtaking oppstår det lovbestemt buplikt når eigedomen har meir enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller meir enn 500 dekar produktiv skog. I konsesjonssaker kan kommunen setja vilkår om tilflytting til eigedomen.

ARBEIDSOMFANG I SVEIO KOMMUNE I ARBEID KNYTT TIL KONSESJONSLOVA

Sveio kommune har siste åra hatt så mange konsesjonssaker som vist i tabellen under.

KONSESJONSSAKER	2009	2010	2011	2012	2013
Konsesjonssøknader	11	4	8	16	13
Søknader som gjeld landbrukseigedom	4	4	7	13	10
Saker med vilkår om tilflytting/busetting	3	4	4	8	8

Vel så arbeidskrevjande som sakshandsaminga, er stadfesting av eigenfråsegner om konsesjonsfritak. I tillegg kjem rettleiing om konsesjon og konsesjonsfridom som ofte er knytt til anna rettleiing om fast eigedom og om overføring av fast eigedom. Informasjon om plikter ved konsesjonsfri overtaking av eigedomar som utløyser buplikt, og kontroll av konsesjonsvilkår, krev òg ein del arbeidsinnsats. I tabellen nedanfor er eit oversyn.

SAKSTYPE	2011	2012	2013
Eigenfråseegner om konsesjonsfridom	261	264	168*
Informasjon - konsesjonsfri overtaking av buplikteigedomar		ikkje registrert tid	
Kontroll og oppfylgjing av konsesjonsvilkår		ikkje registrert tid	

*Mange eigenfråseegner i 2013 er nok registrerte på 2014, sidan det til no i 2014 er 278 stykk.

På grunnlag i mangelfull tidsregistrering kan det vera noko spekulativt å setja opp tidsbruk. Basert på tal saker i eit gjennomsnittleg år og kjennskap til kor lang tid kvar oppgåve tek, tør me likevel antyda at det truleg kan dreia seg om 30 til 40 dagsverk i året som vert brukt på saker knytt til konsesjonslova.

KONSESJONSLOVA SINE FØREMÅL OG KOMMUNEN SI OPPFYLGING AV SAMFUNNSOMSYN

Føremålet går fram av føremålsparagrafen, § 1:

§ 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. 1
3. behovet for utbyggingsgrunn. 2
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser. 3
5. hensynet til bosettingen.

I tillegg omtalar § 9 særskilte forhold som gjeld landbrukseigedomar:

§ 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 1 i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. 2 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 3 eller odelsberettiget 4 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.

I det praktiske arbeidet med saker etter konsesjonslova meiner rådmannen at kommunen oppnår slike samfunnsomsyn:

- Vilkår om tilflytting og busetjing på bebygde eigedomar som er landbrukseigedomar

Kommentar: Dette vilkåret er konsekvent sett i Sveio i mange år. Rådmannen sitt inntrykk er at Sveio kommune sin praksis er vel kjent i eigedomsmarknaden. Det er svært skjeldan det vert søkt om konsesjon der søkjar opplyser at han ikkje vil busetja seg på eigedomen. Kommunen har vore rommeleg med å utsetja frist for tilflytting når tilhøva har tala for det. Det kan mellom anna vera tale om opprusting av hus eller at barna er mindreårige og det ikkje er ynskje om byte av skule. Det kan kanskje verka prisdempande at det er kjent at Sveio kommune konsekvent set vilkår om tilflytting?

- Ved konsesjon for landbrukseigedomar skal kommunen vurdere om prisen er samfunnsmessig forsvarleg

Kommentar: Buverdien som kan reknast inn i konsesjonssaker har stadig auka og er no 2,5 millioner NOK. I 2010 slo departementet fast at prisvurderinga ikkje skulle gjeld bebygde eigedomar med

mindre enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Dei siste åra har kommunen sett at prisane på landbrukseigedomar har gått vesentleg opp. Med hovudårsak i dei to nemnte grunnane, har likevel ikkje kommunen hatt saker i nyare tid der konsesjon er nekta fordi prisen har vore for høg. Med bakgrunn i avkastingssevna på jord og skog, og bygningsverdiane på eigedomane, meiner rådmannen prisane på mange landbrukseigedomar i dag likevel er over «smertegrensa». Låge renter kan ha vore med å driva prisane opp og kan nok òg ha «berga» mange kjøparar. I dag er det slik i mange tilfelle at kjøpar må ha ei god inntekt utanfor gardsbruket for å kunna kjøpa ein landbrukseigedom.

- Ved stadfesting av eigenfråsegner om konsesjonsfritak kan kommunen kontrollere at driftseiningar som har fleire registreringsnemningar (Gards- og bruksnummer) ikkje vert delte ved at eigedomane kjem på ulike eigarhender

Kommentar: Særs mange driftseiningar i landbruket i kommunen har fleire gards- og bruksnummer. For å kunna ha tenlege og robuste driftseiningar i landbruket er det avgjerande at dei ikkje vert delte. Helst skulle driftseiningane vore større for å kunna vera tenlege med dagens rammevilkår i landbruket. Om det er mindre eigedomar som ikkje har noko å seia for avkastinga, har likevel kommunen gått med på deling når andre omsyn heller ikkje er til hinder.

- Ved konsesjonsfri overtaking av tomtar er det eit vilkår at det skal byggjast innan fem år

Kommentar: Kommunen har enno ikkje pålagt nokon å søkja om konsesjon når dei ikkje har oppfylt dette vilkåret. Me ser likevel at oppsamling av eigedomar utan at det er utbyggingsinteresser skjer i eit visst omfang. Grunngevingane er at kjøpar ikkje vil ha hus på naboeigedomar eller vil sikra naboeigedomar for barna. Om slik oppsamling vert omfattande, kan den blokkera utbygging. Det er derfor viktig å ha eit verkty som hindrar utbyggingsblokkerande oppsamling av eigedomar.

Ved rettleiing om konsesjon kjem kommunen i god dialog med mange eigarar. Det vert i mange tilfelle fanga opp heimelshavarane som har vore døde i mange år og uoppgjorde dødsbu. I kommunen si rettleiing kan eigedomsutforming i samsvar med planar, regelverk og rasjonell utforming vera emne. Sveio kommune har elles ei klar røyst i eigedoms-utforming for fører til sameiger.

Økonomiske konsekvenser:

Gebyrinntektene på konsesjonssaker er låge og det er sentral forskrift om gebyrtak. Sveio tek 3 000 NOK for saker handsama administrativt og 5 000 NOK for saker handsama politisk. Dei aller fleste sakene vert handsama av administrasjonen/rådmannen. På utgiftssida kjem arbeidet med konsesjonssaker. Det er ikkje oversikt over tidsbruken, men jamfør opplysningane ovanfor er tidsbruken vesentleg. Om konsesjonslova vert oppheva, vert eit vesentleg tal arbeidstimar frigjort til andre oppgåver.

Vurdering i høve til ROS analyse:

Ikkje relevant

Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:

Ikkje relevant

Vurdering:

Framlegget om å oppheva konsesjonslova er grunngeven med å styrka eigedomsretten samtidig som det vil føra til forenkling og reduksjon av byråkrati. Lova vert føreslått oppheva utan å verta erstatta av andre reglar. Om innhaldet elles viser rådmannen til departementet sitt høyringsbrev og høyringsnotat.

Rådmannen synst ikkje det er vanskeleg å stilla seg bak departementet sine målsettingar ved opphevinga. Som det går fram av høyringsnotatet, er det anna regeleverk enn konsesjonslova, først og fremst plan- og bygningslova, som legg band på grunneigarar si utnytting av eigedomar. Konsesjonslova kan innskrenka prisen, sjølv om dette ikkje har vore vanleg i Sveio. Og så er sjølv sagt buplikt eit inngrep i eigedomsretten. Ein politikk som fører til forenkling støttar rådmannen. Kommunane har avgrensa ressursar og forenkling vil vera naudsynt for at kommunen sine ressursar skal strekka til for å få løyst oppgåvene.

Rådmannen er likevel skeptisk til samfunnsulempene som vil fylgja av ei oppheving av konsesjonslova og nemner her dei einskilte punkta og ulempene han legg vekt på:

A) Buplikt og vilkår om buplikt: Sveio er nok ikkje mest utsette kommune sidan me ligg så sentralt til. Ut frå det me observer i konsesjonsakene, er me likevel ganske sikre på at fjerning av buplikt vil føra til færre busette på landbrukseigedomane i kommunen. Det vert mindre lys i husa og mindre skatteinntekter til kommunen. Me ser elles at eigarar som ikkje bur på eigedomane er mindre opptekne av drifta. Fjerning av buplikt meiner me såleis truleg òg vil føra til dårlegare landbruksdrift.

B) Priskontroll: Sjølv om Sveio ikkje har hatt nektingssaker på grunn av pris, meiner me priskontroll eller prisdempande tiltak er av det gode. I dag har me ein situasjon der landbrukseigedomar ser ut til å ha blitt i dyraste laget for å kunna brukast til landbruk som eine- eller hovudyrke. Me er redde for at høge og stigande prisar vil gå hardt utover rekrutteringa til landbruksnæringa og i neste omgang til landbruksproduksjonen.

C) Deling av driftseining med fleire registreringsnemningar: Med dagens regime med eigenfråsegner om konsesjonsfridom kan kommunen kontrollera at driftseingar i landbruket ikkje vert delte ved at gards- og bruksnummer vert delte frå kvarandre. Om konsesjonslova vert fjerna og ingen andre reglar kjem inn, vil det ved truleg vera lett å omgå dette delingsforbodet i jordlova sin § 12.

D) Utbyggingshindrande opphoping av eigedomar: Om vilkår om bygging innan fem år ved konsesjonsfri overtaking av tomtar fell bort, og ingen andre reglar kjem til, misser kommunane eit viktig verkty for å hindra blokkering av utbygging.

Rådmannen meiner saka bør utgreiast nærare med tanke på samfunnsinteresser og forenkling og nemner desse punkta:

E) Vurdera å fjerna priskontroll når buplikt og vilkår om buplikt vert ståande. Å gripa inn i pris meiner rådmannen er det mest inngripande av desse to tinga. Det grip inn hos seljar som ikkje skal sitja med eigedomen for framtida og som ikkje er konsesjonssøkkjar. Dessutan er pris det vanskelegaste og mest skjønsprega for kommunen å ta stilling til.

F) Vurdera tiltak som kan redusera kravet om eigenfråsegner om konsesjonsfridom. Kan til dømes tinglysinga få eit større direkte ansvar?

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Sveio kommunen rår til at konsesjonslova ikkje vert oppheva. Kommunen viser til si grunngjeving i punkta A) til D) i vurderinga ovanfor. Kommunen rår til at det vert vurdert endringar i konsesjonsregelverket slik som vist i punkt E) og F) i vurderinga ovanfor.

Hovudutval teknisk/næring - 032/14

HTN - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

HTN - vedtak:

Sveio kommunen rår til at konsesjonslova ikkje vert oppheva. Kommunen viser til si grunngjeving i punkta A) til D) i vurderinga ovanfor. Kommunen rår til at det vert vurdert endringar i konsesjonsregelverket slik som vist i punkt E) og F) i vurderinga ovanfor.