



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Anne Bjørg Rian

L.nr.: 32153/2014 Arkivnr.: 611 Saksnr.: 2014/5058

Utvalgssak

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	19.11.2014	152/14

GRUNNLAG

- Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom

VEDLEGG

- 1 Høringsnotat
- 2 Tilbakemelding på høring fra Nedre Eiker Landbrukslag
- 3 Tilbakemelding på høring fra Eiker og omegn Bonde- og Småbrukarlag
- 4 Eksempel på landbrukseiendom med flere gårds- og bruksnummer

SAMMENDRAG

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Ifølge departementet styrker forslaget den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Rådmannen er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere det offentlige byråkratiet, men mener konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter og vern av dyrka mark. Eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner, bør ikke omfattes av loven.

OPPLYSNINGER

Bakgrunn

I desember 2013 sendte Landbruks- og matdepartementet ut en høring på forslag om å fjerne priskontrollen på landbrukseiendommer i konsesjonsloven. Kommunestyret fikk saken til behandling 29.01.2014. Stortinget behandlet saken og bestemte at hele konsesjonsloven skulle revideres samtidig. Departementet har nå valgt å komme med en ny høring om forslag til å oppheve hele konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven.

Denne saken omhandler mer enn landbruket – lovforslaget foreslår en retning hvor styrket eiendomsrett, avbyråkratisering og forenkling er et overordnet ønske fra regjeringen. Rådmannen legger frem saken med tanke på de målsettinger regjeringen også har uttalt som blant annet økt matproduksjon, vern av dyrka mark og rasjonelle og robuste driftsenheter.

Høringsuttalelser

Nedre Eiker Landbrukslag og Eiker og omegn Bonde- og småbrukarlag har gitt sin uttalelse og er svært kritiske til å fjerne konsesjonsloven. De mener fjerning av konsesjonsloven og boplikten vil ha store negative konsekvenser for landbruket og de som vil ha yrket sitt i næringen.

Konsesjonslovens formål og virkeområde

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 friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Høringsnotatet med rådmannens vurdering

Bakgrunn for høringen

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.

Ifølge departementet styrker forslaget den private eiendomsretten og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at regelverket bør forenkles.

Styrket eiendomsrett

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer.

For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte.

Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Rådmannens vurdering

At eier ikke kan selge landbrukseiendommen til hvem han vil, er først og fremst for å sikre at arealene kommer på eierhender som vil drive landbruk og som kan drive rasjonelt. Det er ikke problem for naboer å kjøpe tilleggsjord for å styrke sin drift og for å kunne drive mer rasjonelt, men det har ikke vært åpnet for at bilfirmaer, investeringsfond eller andre privatpersoner som ikke har til hensikt å drive landbruk, har fått kjøpe.

I pressområder som rundt Mjøndalen, vil fjerning av konsesjonsloven gjøre det attraktivt for investorer å kjøpe opp landbrukseiendommer nær sentra for å prøve å regulere om arealene til bolig eller næring. Rådmannen mener det ikke er veien å gå for å oppnå målet om økt matproduksjon, vern av dyrka mark og rasjonelle enheter.

Regjeringen skriver følgende på sine sider når det gjelder FNs internasjonale år for familiejordbruket: “

Året skal bidra til å øke oppmerksomheten om familie- og småskalajordbruket, og den viktige rollen det spiller i arbeidet med å redusere sult og fattigdom, sikre mattrygghet og forbedre livsvilkårene på landsbygda.

Familiejordbruket har en viktig sosioøkonomisk og kulturell rolle. Både i utviklingsland og industriland er familiejordbruket den dominerende driftsformen i matproduksjonssektoren.

Landbruket i Norge er tuftet på familielandbruket og dette har vist seg å være den mest stabile og robuste driftsformen i både Norge og i resten av verden.

Rådmannen er positiv til privat eiendomsrett, men mener det blir feil at det er de som ikke vil drive med landbruk lenger som skal legge premissene for de som fortsatt vil være i næringen. Man kan ikke forvente at de som vil selge en landbrukseiendom skal ta et samfunnsansvar. Dette samfunnsansvaret blir pr i dag blant annet sikret gjennom konsesjonsloven.

Velfungerende marked og flere landbrukseiendommer på salg i det åpne markedet

For å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom uten priskontroll. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg.

Rådmannens vurdering

Det er veldig positivt at landbrukseiendommer blir lagt ut på salg og at nye krefter kommer til. Det er flere eksempler på at nye eiere vil videreutvikle gården og skaper nytt liv i bygda. Priskontrollen kan være dempende på utbud av landbrukseiendommer, men det sikrer at de som vil inn i landbruket har råd til å kjøpe en landbrukseiendom eller tilleggsjord.

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 har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid.

Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo.

Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står 18 % av landbrukseiendommer i landet ubebodd.

Rådmannens vurdering

Nedre Eiker kommune er en presskommune og de fleste som overtar en landbrukseiendom, ønsker å bosette seg her. Praksisen for de som vil ha utsatt boplikt pga dårlige hus eller familiære forhold, har fått innvilget søknaden. Det er også gitt upersonlig boplikt i enkelte saker.

Generelt ser vi at de som tilflytter eiendommen tar bedre vare på eiendommen, enn de som ikke bor på bruket eller i kommunen. Dette er naturlig siden vanlig vedlikehold med bygninger og uteoppholdsområdet rundt tunet og i kulturlandskapet lettere kan gjøres når du bor i nærheten i motsetning til om det er mange mil til landbrukseiendommen.

Boplikten er positiv i den forstand at de som kjøper en landbrukseiendom er innstilt på å bo der og bidra til samfunnet og til å forvalte landbrukseiendommen. Denne innstillingen er veldig positiv for bygda og for driften i fremtiden. Med boplikt unngår man også at folk spekulerer i å kjøpe en landbrukseiendom kun som investeringsobjekt.

Det at boplikt kan ha en prisdempende effekt spesielt i områder der det er lite attraktivt å bo, er på lik linje med vanlig bolighus. Et og samme bolighus er mye mer verdt i pressområder enn i mer grisgrendte strøk.

Ressursbruk i det offentlige og for private aktører

Håndhevingen 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.

Det oppstår sjelden konsesjonsplikt ved erverv av andre eiendommer enn landbrukseiendommer, for eksempel ubebygde tomter. Selv om virkemidlene i konsesjonsloven er aktuelle ved enkelte erverv, har de liten innvirkning på omsetningen av slike eiendommer mer generelt. Konsesjonsreglene fungerer her mer som gjennomføringsvirkemidler for plan- og bygningsloven.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at konsesjonsloven binder opp ressurser i kommunen og for private aktører. Det er spesielt på bolig- og næringseiendommer hvor det kun skal leveres et egenerklæringsskjema som kommunen må kontrollere, at mange føler at det er unødvendig arbeid. Her er det svært sjeldent feil og tomtene er målt opp og har kun et gårds- og bruksnummer på parsellen. Konsesjonsloven burde vært forenklet slik at tomter som ligger innenfor område avsatt til bolig eller næring i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner, ikke omfattes av loven. Eller at kontrollen i egenerklæringsskjemaet kan gjøres av meglere, advokater og andre.

På landbrukseiendommer er dette helt annerledes. Her kan samme parsell ha flere gårds- og bruksnr og ved kontrollen av egenerklæringsskjemaet eller konsesjonsbehandlingen, sjekkes at alle gårds- og bruksnr som hører til en landbrukseiendom, følger med ved overdragelsen. Dette for å unngå at landbrukseiendommen blir delt og at enkelte gårds- og bruksnr blir stående igjen på forrige eier. Det er også en sikkerhet for neste eier.

Hensynene i konsesjonsloven ivaretas gjennom annet lovverk

Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

En kan på den annen side ikke se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Statistikken viser at det i praksis er få avslag på konsesjon. Dette tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven. Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendom er lite.

Rådmannens vurdering

Når det gjelder eiendom som er avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller reguleringsplaner, blir samfunnets hensyn ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven. Rådmannen mener derfor at dette er godt nok ivaretatt her og kan tas ut av konsesjonsloven.

Jordlovens bestemmelser vil derimot bli svekket. Driveplikten styres via jordloven, men vi vet at denne plikten kan være vanskeligere å opprettholde dersom det kommer investorer og andre inn som eiere på landbrukseiendommer som ikke har interesse av å forvalte eiendommen med hensyn til landbruksproduksjonen. Dette er uheldig og kan skape økt ressursbruk for kommunen.

Når deg gjelder deling styres dette like mye av konsesjonsloven som jordloven. Det er i konsesjonsloven vi sjekker at driftsenheten ikke blir delt når landbrukseiendommen består av flere gårds- og bruksnummer (gbnr). Veldig mange landbrukseiendommer i Nedre Eiker består av flere gbnr. Det er også fradelt tun fordi en eiendom har kjøpt naboeiendommen og ikke har behov for flere tun på gården for å drive rasjonelt. Dersom konsesjonsloven blir fjernet vil selger kunne selge de forskjellige teigene separat i håp om å få bedre pris og innad i familien kan det bli spørsmål om at alle barna/barnebarna skal få hver sin teig. Da vil vi ende opp med flere mindre landbrukseiendommer som verken har driftsbygninger eller blant annet veiretter. Dette vil være svært ødeleggende for landbruket og for fremtidig drift.

Rådmannen mener reglene i konsesjonsloven har en styrende effekt. Kommunen får ofte spørsmål fra selskaper og andre om de kan kjøpe landbrukseiendom og hvilke krav som stilles. Etter at de får vite om reglene, velger de aller fleste som ikke har planer om landbruksdrift, å ikke by på eiendommen. Dette sparer kommunen for mye arbeid i etterkant. Når det viser seg at det er få avslag på konsesjonssøknader, har det nok sammenheng med dette. Statistikken viser også at det ofte settes vilkår. Det vanligste vilkåret er boplikt.

Endringer i odelsloven

Departementet foreslår å oppheve reglene om boplikt i odelsloven fordi reglene må sees i sammenheng med den foreslåtte opphevelsen av konsesjonsloven.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at reglene i konsesjonsloven og odelsloven bør samkjøres.

KONKLUSJON

Rådmannen mener reglene i konsesjonsloven bør forenkles. Eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner, bør ikke omfattes av loven. Dette vil forenkle lovverket og redusere det offentlige byråkratiet.

Kommunestyret i Nedre Eiker har allerede uttalt seg om at priskontrollen på landbrukseiendommer bør opprettholdes for å kunne ivareta landbruksnæringen og de som har yrket sitt i landbruket.

Boplikten er viktig for å kunne prioritere folk som vil bo og forvalte eiendommen ved en overdragelse. Det er disse som skal drive landbruket og utviklingen fremover og da er det viktig at de bor på eiendommen. Boplikt vil også redusere faren for at kjøper kun erverver landbrukseiendommen som et investeringsobjekt. Slik pengeplassering blir det lite innovativt landbruk av.

Fjerning av konsesjonsloven vil åpne for at utenlandske investorer, aksjeselskaper, sameier, og investeringsfond kan kjøpe landbrukseiendommer. Det vil heller ikke være noe krav om at erverver har tenkt å forvalte landbrukseiendommen til beste for landbruket og samfunnet. Dette er svært uheldig og kan skape merarbeid for kommunen pga oppfølging av ulovligheter og press fra erverver om å omregulere landbrukseiendommen til andre formål. Vilkåret om at landbrukseiendommer i utgangspunktet bør eies av fysiske personer og at det skal drive med landbruk er en viktig premiss i konsesjonsloven for å kunne ha et robust og levedyktig landbruk som er fremtidsrettet.

Deler av jordlovens delingsbestemmelser vil bli svekket dersom konsesjonsloven blir opphevet. Siden de fleste landbrukseiendommer består av flere gårds- og bruksnummer, vil man kunne selge de forskjellige gårds- og bruksnumrene hver for seg dersom konsesjonsloven oppheves. Endringen vil føre til en oppstyking av landbrukseiendommene hvor resultatet er mindre driftsenheter, mange driftsenheter som ikke har driftsbygninger og flere eiere. I et landbruksperspektiv vil dette være katastrofalt med tanke på å kunne drive et rasjonelt landbruk i fremtiden.

Rådmannens innstilling:

Nedre Eiker kommune er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere det offentlige byråkratiet, men mener konsesjonsloven bør beholdes. Konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter og vern av dyrka mark.

Kommunen anbefaler at eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner ikke omfattes av loven.

Reglene i konsesjonsloven som gjelder for landbrukseiendommer bør opprettholdes.

Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 19.11.2014:

Tor Tveter (H) fremmet følgende forslag:

Regjeringens forslag om opphevelse av konsesjonsloven støttes.

Votering:

Tor Tveter's (H) forslag falt med 2 (H) stemmer mot 7 (5 AP, 1 KRF, 1 H) stemmer for rådmannens forslag.

Vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 19.11.2014:

Nedre Eiker kommune er positiv til regjeringens forslag om å forenkle og redusere det offentlige byråkratiet, men mener konsesjonsloven bør beholdes. Konsesjonsloven ivaretar viktige nasjonale verdier som økt matproduksjon, matvaresikkerhet, robuste driftsenheter og vern av dyrka mark.

Kommunen anbefaler at eiendom avsatt til bolig eller næring i kommuneplanen eller i reguleringsplaner ikke omfattes av loven.

Reglene i konsesjonsloven som gjelder for landbrukseiendommer bør opprettholdes.