



Re kommune

JournalpostID 14/13575

Saksbehandler:
Rolf Lønnum, telefon: 33 06 15 61
Teknikk- og næringstjenester

Høringsuttalelse - forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for drift, eiendom og næring	02.12.2014	112/14

Rådmannens innstilling

1. Re kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Lovens formål om å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet er fortsatt av stor betydning.
2. Kommunen mener priskontrollen ikke bør oppheves, men innslagspunktet for når det ikke foretas prisvurdering ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer bør kunne oppjusteres fra dagens nivå på 2,5 mill. Dette vil etter kommunens mening kunne imøtekomme ønsket om et mer fleksibelt marked for omsetning av mindre landbrukseiendommer.

02.12.2014 Hovedutvalg for drift, eiendom og næring

Møtebehandling:

Bente T. Brekke, Frp, fremmet følgende forslag:

Re kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Begrunnelse:

Re kommune mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til unødvendig byråkrati og saksbehandling i kommunene. I tillegg er unntakene fra loven blitt så mange at det i seg selv er argument for oppheving. For Re kommune vil oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot Brekkes forslag. Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 3 (Frp (1), Felleslisten (2)) stemmer.

DEN-112/14 Vedtak:

1. Re kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Lovens formål om å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet er fortsatt av stor betydning.
2. Kommunen mener priskontrollen ikke bør oppheves, men innslagspunktet for når det ikke foretas prisvurdering ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer bør kunne oppjusteres fra dagens nivå på 2,5 mill. Dette vil etter kommunens mening kunne

imøtekomme ønsket om et mer fleksibelt marked for omsetning av mindre landbrukseiendommer.

Saksdokumenter i arkivsaken:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.10.2014	Det kgl. landbruks- og matdepartement	Høring - forslag om oppheving av konsesjonsloven og boplikt
2	X	23.10.2014		Skjema for behandling av høring

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og Matdepartementet foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov om odelsrett og åsetesrett (odelsloven).

Aktuelle lover og forskrifter:

Lov om konsesjon på erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), samt enkelte bestemmelser odelsoven.

Faktaopplysninger:

Konsesjonsloven og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsoven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng. Det betyr at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse fra det offentlige, og at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom. Det kan heller ikke fastsettes forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i kommunene (såkalt nullgrense, innført i 60 kommuner pr 01.09. 2014).

Formålet med dagens konsesjonslov er i henhold til lovens § 1, 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 gunnlige 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

Mange eiendomsoverdragelser i landbruket foregår innenfor nær familie, og er da ikke gjenstand for konsesjonsbehandling. Etter rundskriv M-2 (2012) er prisvurdering bare aktuelt for bebygde

landbrukseiendommer der kjøpesummen er høyere enn 2,5 mill. Bebygde landbrukseiendommer under 100 dekar totalt, der fulldyrka eller overflatedyrka areal utgjør 25 dekar eller mindre er ikke konsesjonspliktig.

Vurderinger

Regjeringen har lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger for å redusere landbruksbyråkratiet.

Når erverv at fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke ressurser på disse sakene verken til behandling eller kontroll. All kontroll i forbindelse med egenerklæringer faller også bort. Lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense må også oppheves.

Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom.

Håndteringen av reglene binder også opp ressurser både for private og offentlige aktører, i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjonssaker. Også kontrollen med at reglene overholdes, krever ressurser.

Rådmannen antar at virkningene av å oppheve konsesjonslov og boplikt kan få ulik effekt avhengig av hvor i landet man befinner seg.

I Re ble det i 2013 behandlet 19 søknader om konsesjon, av disse ble 17 vedtatt og 2 avslått. I 7 av sakene ble det gitt vilkår om personlig boplikt. Gjennomsnittsprisen for de vedtatte søknadene var ca kr 3,6 mill og varierte fra kr 24.000 til kr 9.340.000.

I de 7 konsesjonssakene fra 2013 hvor det ble gitt vilkår om boplikt, varierte salgssummen fra kr 2.900.000 til kr 9.340.000, gjennomsnittspris kr 5.340.000. Arealene i disse sakene varierte fra 111 dekar til 698 dekar, 359 dekar i gjennomsnitt.

I de 9 konsesjonssakene fra 2013 hvor arealene ble solgt som tilleggsareal, varierte salgssummen fra kr 24.000 til kr 6.300.000, gjennomsnittspris kr 2.018.000. Arealene i disse sakene varierte fra 4 dekar til 1830 dekar.

Dagens regelverk rundt kjøp og salg av landbrukseiendommer kan til en viss grad også være "styrende" for hvordan eiendommene blir taksert, ettersom regler og rundskriv om prissetting er godt kjent. Erfaringsmessig er ofte taksten på en landbrukseiendom i Re tilnærmet lik den maksimalprisen som kommunen kan godta i henhold til gjeldende regelverk.

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.

Driveplikten på landbruksarealer vil fortsatt gjelde, og både jordloven og plan og bygningsloven er uendret. Etter jordloven kan driveplikten oppfylles enten ved å drive arealene selv, eller ved bortleie. Etter kommunens vurdering kan det være ulik kvalitet på hvordan driveplikten faktisk oppfylles.

På lik linje med andre næringer, er landbruket avhengig av rekruttering. Spesielt er dette viktig for å nå vedtatte mål i landbrukspolitikken om økt matproduksjon. Framtidsutsiktene bør derfor så

langt det er mulig oppleves som langsiktige og forutsigbare. Det er derfor av stor betydning at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er vesentlig høyere enn summen av hva som er eiendommens driftsgrunnlag og verdien eiendommen har som bosted. Konsesjonsloven er etter rådmannens vurdering, et effektivt redskap for å imøtekomme dette.

Økonomiske konsekvenser:

For Re kommune som organisasjon vil forslaget innebære ca kr 60.000 i årlige tapte gebyrinntekter, og at ressursene til saksbehandling og kontroll anslagsvis 75-100 timer blir frigjort til andre oppgaver.

Miljøkonsekvenser:

Ingen.

Konklusjon/anbefaling:

Rådmannen støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslovens formål om å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet er fortsatt av stor betydning.

Re, 05.11.2014

Trond Wifstad
rådmann

Mette G Halvorsen
kommunalsjef