

Fra: Eli Moe [ELI.MOE@FROGN.KOMMUNE.NO]
Sendt: 8. desember 2014 15:33
Til: Postmottak LMD
Kopi: Lars Martin Julseth
Emne: 14/03707-1 - Høringsbrev - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt - deres ref: 14/1567
Vedlegg: 14-03707-2 Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt-Høring 298100_4_1.pdf; 14-03707-5 Vedtak FSK, 19112014, Sak 85-14, Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt 307132_1_1.pdf
Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Vi viser til deres brev datert 15.10.2014 med oversendelse av høringsdokumenter om oppheving av konsesjonsloven og boplikt. Saken ble behandlet i Formannskapet i Frogn kommune 19. november 2014. Følgende vedtak ble fattet (sak 85/14):

«Følgende høringsuttalelse oversendes fra Frogn kommune:
Frogn kommune vil beholde konsesjonsloven og odelsloven som nå. Boplikten beholdes som nå. Forslaget fra departementet innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av konsesjon fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom og at det heller ikke kan fastsettes en konsesjonsgrense i kommunene. Den såkalte priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer vil også falle bort.»

Rådmannens saksforberedelse og protokoll fra behandlingen følger vedlagt til orientering.

Med vennlig hilsen

Eli Moe

Planlegger med miljøansvar, Enhet for samfunnsutvikling



Besøksadresse: Rådhusveien 6 Drøbak Postadresse: Pb 10, 1441 Drøbak
Tlf. 64 90 60 00 | Dir. 64 90 60 31 | eli.moe@frogn.kommune.no

*Tenk miljø før du skriver ut denne e-posten.
I henhold til arkivforskriften blir all e-post vurdert ført i kommunens offisielle arkiv med offentlige postlister*



Forslag om å oppheve konsesjonsloven og bopliktHøring

Saksbehandler: Eli Moe

Saksnr.: 14/03707-2

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Formannskap

Rådmannens innstilling:

Følgende høringsuttalelse oversendes fra Frogn kommune;
Frogn kommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved fjerning av Konsesjonsloven / endring av Odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ til endringer i nåværende konsesjonslov vurderes.

Vedlegg:

Høringsnotat, Høring- Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt, Utdrag fra møtebøker - diverse behandlinger av boplikt i Drøbak.pdf

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, samt å oppheve enkelte bestemmelser i odelslova som omhandler boplikt. Forslaget er sendt på høring til en rekke høringsinstanser, med høringsfrist 15. januar 2015. Rådmannen foreslår at Frogn kommune ikke uttaler seg til selve innholdet i forslaget, men ber om at konsekvensene ved fjerning/ endring av lov utredes før saken legges fram for Stortinget, samt at alternativer vurderes.

Bakgrunn for saken:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å oppheve enkelte bestemmelser om lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt. Høringsfristen er satt til 15. januar 2015. Kommunen fikk ikke utsatt frist for behandling av saken i januar møtene. Saken ettersendes derfor.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (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. Den såkalte priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer vil også falle bort.

Departementet ønsker med dette å styrke den private eiendomsretten og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Departementet mener at 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 dermed svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Høringsnotatet (vedlegg) inneholder bred omtale av gjeldende rett, statistikk, begrunnelse for forslaget, spørsmål knyttet til ikrafttredelse, administrative og økonomiske konsekvenser.

Stortinget har tidligere fått oversendt forslag om å oppheve konsesjonslovens § 9, første ledd nr. 1, angående den såkalte priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer. Behandlingen av saken er utsatt i påvente av gjeldende sak.

Gjeldende konsesjonslov har til formål «å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slik eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet» (konsesjonslovens § 1). Formålsparagrafen nevner mange hensyn som skal ivaretas: hensyn til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behov for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser, friluftinteresser, hensyn til bosetting.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, slik som i Drøbak (gnr 86).

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv av eiendom kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen. Konsesjonsplikten innebærer at erverv av eiendom krever godkjenning fra konsesjonsmyndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål.

Det er i gjeldende lovgivning mange unntak fra hovedregelen om at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon., bl. annet på grunnlag av eiendommens karakter og på grunnlag av erververen stilling (først og fremst slektskap). De mange unntakene innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendommer 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.

Ved søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom er det 5 forhold det særlig skal legges vekt på:

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

Konsesjonsloven har fra 1974 inneholdt regel om boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede. Dette gjelder fortsatt for eiendommer over 100 dekar med minst 20 dekar dyrka jord. Boplikt skal også vurderes som vilkår for konsesjon, og er et vanlig vilkår som blir stilt der det anses som nødvendig for bosetting eller for å sikre skjøtsel og drift av eiendommen.

For nærmere informasjon om konsesjonsloven, bakgrunnen for forslaget om å oppheve loven, departementets begrunnelser og vurdering av konsekvenser vises det til høringsnotatet.

Ordfører har gitt rådmannen i oppdrag å legge fram saken for formannskapet. Saken legges fram med forslag til uttalelse.

Dette er en sak av klar politisk karakter. I tillegg til høringsnotatet fra Landbruks- og matdepartementet har rådmannen valgt å referere noe av diskusjonen rundt lovforslaget og gjengi erfaringer fra forvaltning av loven de siste årene i Frogn

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Som innstillingen, med de justeringer / tillegg utvalget finner riktig
3. Frogn kommune avgir ikke høringsuttalelse til forslag om endring/ avlysning av odelslova / konsesjonsloven

Miljømessige konsekvenser:

Siden opphevelse av konsesjonsloven vil gi et helt fritt eiendomsmarked vil samfunnet (kommunen) miste muligheten til å regulere og kontrollere hvem som erverver alle typer eiendommer i kommunen. Mulighet for et avslag eller vilkår på grunn av konsekvenser av et erverv på miljø, bosetting, driftsmessig løsning for landbrukseiendommer, kompetansen for å drive eiendommen, hensyn til forvaltning av miljø, ressurser eller kulturlandskap, vil bortfalle. Dette vil kunne innebære uheldige konsekvenser for et område eller lokalsamfunn.

Det presiseres imidlertid at driveplikten for landbrukseiendommer vil opprettholdes ved bestemmelser i jordloven selv om konsesjonsloven oppheves. Driveplikten trenger ikke være personlig, men kan oppfylles ved f.eks. bortleie av jord.

For Drøbak innenfor gammel bygrense vil forslaget innebære at forskriften om konsesjonsplikt for bebygd eiendom –som i praksis medfører helårs boplikt, vil bli opphevet. En konsekvens av dette er at boliger i Drøbak vil kunne erverves for fritidsformål uten fast bosetting.

Økonomiske konsekvenser:

Mange av innvendingene mot lovforslaget omhandler at landbrukseiendommer vil kunne kjøpes av hvem som helst. Det vanlige kravet ved konsesjon om personlig eierskap vil falle bort. Aksjeselskaper og andre selskaper, norske eller utenlandske, vil kunne kjøpe landbrukseiendommer og drive med de mulighetene det gir til økonomisk tilpasning. Det kan medføre at attraktive landbrukseiendommer kan bli kjøpt opp til andre formål enn landbruk, mens driveplikten kan oppfylles ved bortleie. Det kan også tenkes at f.eks. eiendomsselskaper kan finne det interessant å kjøpe opp landbrukseiendommer nær tettbygde områder i den hensikt å søke omdisponering til andre formål enn landbruk.

Prinsippet for prisfastsettelse av landbrukseiendom er i dag at prisen skal fastsettes ut fra hva aktiv drift av eiendommen kan forrente. Om prisvurdering oppheves vil det være et fritt eiendomsmarked som også vil bestemme prisen på landbrukseiendommer, uavhengig av hva som kan forrentes av landbruksdriften. Det er sannsynlig at prisnivået på landbrukseiendommer i befolkningstette områder, som her i Follo, vil øke. Dette kan gjøre det vanskeligere for yngre folk som ønsker å drive landbruk å skaffe seg landbrukseiendom. Fra landbrukshold er det hevdet at forslaget vil gjøre det enklere for de som vil ut av landbruksnæringa og vanskeligere for de som vil inn i næringa.

Det er sannsynlig at attraktivt beliggende landbrukseiendommer vil bli svært interessante som feriesteder hvis konsesjonsloven og bestemmelsene om boplikt opphører.

Når det gjelder rene skogeiendommer er reaksjonen fra skognæringen positiv til forslaget. Oppheving av konsesjonsloven vil gjøre det lettere å sikre større rasjonelle enheter i skogbruket. Mange små skogeiendommer som i dag anses som lite verdt å selge kan lettere komme på markedet uten konsesjonsbestemmelsene.

Vurdering:

Forvaltningen av konsesjonsloven i Frogn i dag ivaretas av rådmannen. Enhet for samfunnsutvikling håndterer konsesjonssaker som gjelder Drøbak (gnr 86), og tar i mot og vurderer egenerklæringer om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom generelt. Myndigheten til å fatte vedtak for øvrig er delegert til Follo landbrukskontor via rådmannen i Ås. Prinsipielle saker legges fram til politisk behandling.

Landbrukssaker

Det dreier seg om få saker, det var 3 konsesjonssaker fra Frogn i 2013. Behandlingen hos landbrukskontoret krever ca. 0,5 - 1 dagsverk pr sak. Det er svært sjelden det gis avslag på konsesjon. Prisnivået ligger gjerne litt i overkant av det som en verditakst etter prinsippene for landbrukseiendommer skulle tilsi, men likevel er det tydelig at markedet tilpasser seg reglene som gjelder. Kravene til kompetanse for å drive eiendommene er ikke strenge, men søker må redegjøre for sin kompetanse og hensikt med ervervet. Det er vanlig å stille vilkår om boplikt i 5 år ved konsesjon.

Dette er et forslag til lovendring som vil styrke den private eiendomsretten ved at eieren av en landbrukseiendom etter dette vil kunne selge uten offentlig godkjenning av kjøper, pris, eller formål med ervervet. Om det vedtas vil det svekke kommunens myndighet til å regulere og sette vilkår ved erverv av eiendommer. Det vil etter alt å dømme medføre et stort innslag av en helt ny type eiere av landbrukseiendommer. Det kan bli vanskeligere å komme i posisjon til å få kjøpt landbrukseiendom og arealet med leiejord vil antakelig øke på grunn av eiere som vil oppfylle driveplikten ved bortleie. Departementet kan ha rett i at det antakelig vil komme flere landbrukseiendommer på markedet fordi det kan bli mer lønnsomt å selge eiendommen. Det må imidlertid hentes kapital utenfra landbruksnæringa for å kunne skaffe seg landbrukseiendom.

Forslaget vil antakelig ha betydelige konsekvenser. Det er etter rådmannens oppfatning ikke foretatt utredninger om konsekvensene. Dette er en svakhet. Konsekvensene som nevnes i høringsnotatet bygger på antakelser. Det synes fornuftig å først utrede konsekvensene av et så omfattende lovforslag og deretter ta stilling til om loven bør fjernes helt, eller om det vil være riktigere å foreslå oppdateringer og endringer i loven.

Rådmannen anbefaler derfor at kommunen ikke tar stilling til selve lovendringen, men oppfordrer lovgiver til å vurdere konsekvensene av lovendringen grundigere før saken legges fram til endelig behandling, og at alternative endringer også utredes.

Drøbak

Høringsforslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene. Forskrift om konsesjonsplikt for bebygd eiendom, Frogn kommune, Akershus, fastsatt i 1994 lyder; «Konsesjonsfriheten for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig settes ut av kraft innenfor gamle Drøbak bygrense, gnr 86 i Frogn kommune». Dvs. at høringsforslaget innebærer opphevelse av boplikten i Drøbak, gnr. 86.

Spørsmålet om boplikt i Drøbak kom først opp ved Kommunestyrets behandling av strategi for næringsutvikling i Frogn i mars 1987. Bakgrunnen var erfaringer fra kommuner på Sørlandet som fryktet en utvikling mot «sommerkommuner uten folk og

aktiviteter på vinterstid». Saken ble behandlet i Formannskapet i juli samme år. Boplikt ble ikke innført, etter anbefaling fra rådmannen v/ teknisk sjef. Spørsmålet ble tatt opp på nytt i 1991, med ny redegjørelse og behandling, med samme utfall. Som etterspill etter en interpellasjon om temaet i 1993 ble sak på nytt fremmet. På bakgrunn av ulike undersøkelser ble det anslått en økning i antall «ubebodde» hus fra 1990 og 1993, til ca. 40 i 1993. På dette grunnlag ble forskrift om boplikt i Drøbak vedtatt i 1994. Det ble samtidig vedtatt at ordningen skulle evalueres etter tre år.

Kontroll i 1997 viste at boplikten ble overholdt av alle nye eiere, og at «ubebodde» boliger hadde sunket fra 38 til 30 siden sommeren 1994. Kommunestyret konkluderte med at forskriften fungerte etter hensikten og at forskriften skulle opprettholdes.

Det er så vidt rådmannen har oversikt over ikke gjennomført noen ny registrering av «ubebodde» hus i Drøbak de siste årene. Rådmannen oppfatter likevel at problemet er lite, og at risikoen for at Drøbak skal bli fraflyttet om vinteren nå er liten. På 90-tallet var boliglånsrenten høy og etterspørselen etter boliger i Drøbak lav, til tross for lave priser. Lave priser gav da frykt for at mange hus i Drøbak kunne bli kjøpt opp som feriehus.

I dag opplever vi at Drøbak er et attraktivt boligområde, og at boligprisene er så vidt høye at risikoen for oppkjøp av boliger til fritidsformål er liten. Eiendomsmeglere bekrefter at boliger i Drøbak er dyre og lett omsettelige. Omsetning av hytter/feriehus i Frogn generelt går imidlertid stadig tregere. Ut fra dagens situasjon vurderer rådmannen det som uproblematisk dersom boplikt på gnr 86 oppheves.

Medbestemmelse:

-

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at Frogn kommune oppfordrer til at konsekvensene ved en fjerning av loven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med endringer i nåværende konsesjonslov vurderes.

Rådmannen i Frogn 05.11.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:



Saksprotokoll

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt

Høring

Saksbehandler:	Eli Moe	Saksnr.:	14/03707
Behandlet av		Møtedato	
1 Formannskap		85/14	19.11.2014

Formannskaps behandling 19.11.2014:

Forslag:

På vegne av Høyre fremmet Sigbjørn Odden følgende forslag:

«Følgende høringsuttalelse oversendes fra Frogn kommune:

Kommunestyret i Frogn kommune støtter Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven».

På vegne av Sosialistisk Venstreparti, Arbeiderpartiet, Venstre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet fremmet Kjell Monsen følgende felles forslag til vedtak:

«Følgende høringsuttalelse oversendes fra Frogn kommune:

Frogn kommune vil beholde konsesjonsloven og odelsloven som nå. Boplikten beholdes som nå.

Forslaget fra departementet innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av konsesjon fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom og at det heller ikke kan fastsettes en konsesjonsgrense i kommunene. Den såkalte priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer vil også falle bort».

Votering:

Fellesforslaget fra Sosialistisk Venstreparti, Arbeiderpartiet, Venstre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (6 = 1 SV, 2 AP, 1 Krf, 1 SP, 1 V, 5 = 4 H, 1 Frp) som innstilling til kommunestyret.

Formannskaps vedtak 19.11.2014:

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	64 90 60 00	Org.nr.	963 999 089
Postboks 10	Rådhusveien 6	Telefaks	64 90 60 01	Bankgiro	1617.07.02720
1441 Drøbak	1443 Drøbak				
postmottak@frogn.kommune.no	www.frogn.kommune.no				

Følgende høringsuttalelse oversendes fra Frogn kommune:

Frogn kommune vil beholde konsesjonsloven og odelsloven som nå. Boplikten beholdes som nå.

Forslaget fra departementet innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av konsesjon fra det offentlige. Forslaget innebærer videre at det ikke vil være boplikt ved erverv av landbrukseiendom og at det heller ikke kan fastsettes en konsesjonsgrense i kommunene. Den såkalte priskontrollen ved omsetning av landbrukseiendommer vil også falle bort.

Saksprotokollen bekreftes
Frogn, 27. november 2014

Anne Lise Larsson

Dokumentet er elektronisk godkjent