



TRONDHEIM KOMMUNE

Miljøenheten

Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

N-0030 OSLO

Vår saksbehandler
Anne Sissel Ness

Vår ref.
14/51272/ V00 &00
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
14/1567

Dato
10.12.2014

Svar - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - anmodning om høringsuttalelse

Vedlagt følger saksutredning og vedtak fra behandling av høringssaken i formannskapet 09.12.2014.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Marianne Langedal
miljøsjeff

Anne Sissel Ness
fagleder landbruk

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Saksutredning
Vedtak

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Miljøenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542550

Telefaks:
+47 72542551

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: miljoenheten.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no

Saksframlegg

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - høring

Arkivsak.: 14/51272

Forslag til vedtak:

Saken fremmes med to alternative forslag til vedtak:

Alternativ 1: Formannskapet i Trondheim kommune er enig i at konsesjonsloven bør oppheves.

Alternativ 2: Formannskapet i Trondheim kommune mener at konsesjonsloven ikke bør oppheves. Loven ivaretar det offentlige behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Det er ikke godt nok utredet hvilke virkninger en fjerning av loven vil få for eiendomsforhold og prisutvikling på eiendommer i bynære områder, og hvordan det vil påvirke landbruket, bosettinga og rekruttering til landbruksnæringa nasjonalt.

Bakgrunn

Regjeringen foreslår å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt å endre enkelte bestemmelser i lov av 28.juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Regjeringen har i Prop. 124 L (2013-2014) også foreslått å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven, jf. sak 13/14 i formannskapet.

Regjeringen har lagt opp til endringer i reglene om fast eiendom. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Den enkelte grunneier skal gis større råderett over egen eiendom ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er også et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Fakta

Historikk

Konsesjonsloven slik vi kjenner den i dag ble vedtatt i 1974. Målet med loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Det har vært flere endringer og justeringer i loven etter 1974. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet i 2001. Arealgrenser for konsesjonsfrihet ble justert i 2003. I 2009 ble reglene om boplikt forenklet og tydeliggjort. Avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker er gradvis overført fra departementet til regionale myndigheter og i 2004 ble avgjørelsesmyndigheten overført til kommunen som første instans.

Gjeldende rett

Innledning

Konsesjonslovens regler er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Dette begrenser eiers adgang til fritt å disponere over sin eiendom og har vært et omdiskutert tema gjennom tidene.

Formål og virkeområde

Loven omfatter i utgangspunktet omsetning av all fast eiendom, men gjennom regelverket er det gitt unntak fra konsesjonsplikten for visse typer eiendom og visse forhold hos erverver. Unntakene er gitt enten direkte i loven eller gjennom enkeltvedtak eller forskrift. Konsesjonsplikt oppstår også ved stiftelse og overdragelse av langvarig leierett og liknende bruksrett.

Konsesjonsplikten

Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på vilkår som er nødvendige for å fremme lovens formål. Dersom konsesjon ikke gis må erverver sørge for å få overdragelsen omgjort eller overdra til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Loven har mange unntak og dette innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendommer av en viss størrelse og enkelte overdragelser av ubebygde arealer. I tillegg kommer overdragelse av fast eiendom i kommuner der det er innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Unntak fra konsesjonsplikten gjelder i hovedsak tre hovedgrupper av eiendommer:

- 1) godkjente fradelte ubebygde enkelttomter til bolig eller fritidseiendom inntil 2 dekar eller der arealet er regulert til annet enn landbruks-, natur-, og fritidsformål.
- 2) Bebygd eiendom der totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er dyrka jord.
- 3) En rekke erverv som leiligheter, borettslagsandeler og sameieparter i regulerte eiendommer utenfor LNF-område.

Loven har også unntak som følger av erververs stilling. Eiers ektefelle eller nær familie av eier eller eiers ektefelle, plikter ikke å søke konsesjon. Denne konsesjonsfriheten betinger boplikt på landbrukseiendommer med boplikt. I tillegg trenger ikke staten å søke konsesjon samt en del erverv som gjøres av kommune eller andre offentlige instanser og banker.

I henhold til lovens § 9 skal det ved behandling av søknader om erverv av landbrukseiendom legges "særlig 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 innevrer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Lovens formål gir ytterligere rammer for andre relevante hensyn. I § 9 andre ledd er det fastsatt at det i alminnelighet ikke skal gis konsesjon dersom det oppstår sameie i eiendommen. Tredje ledd angir at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar.

Boplikt

Boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede ble innført i

Trondheim kommune

1974. I 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn ved avgjørelse om fritak fra boplikt. Ved endring av reglene i 2003 ble flere eiendommer unntatt fra boplikt ved at arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom ble hevet.

Lovbestemt boplikt i 5 år inntreffer for erververe som overtar konsesjonsfritt fra nær slekt eller i kraft av odelsrett. Boplikt kan også gis som vilkår i søknader om konsesjon. Ved erverv av landbrukseiendommer er det vanlig å sette vilkår om boplikt slik at ny eier må bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bo der i fem år.

Enkelte kommuner har gjennom forskrift vedtatt nedsatt konsesjonsgrense. Dette gjøres for å hindre at hus som har vært nytt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. Dette gjelder ikke for Trondheim kommune.

Kontroll og oppfølging

For hovedtyngden av de erverv som ikke utløser konsesjonsplikt skal erverver fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen og skal følge skjøtet ved innsending til tinglysning. Kommunen skal følge opp brudd på boplikten og andre eventuelle andre vilkår som er gitt i enkeltsaker.

Statistikk

Høringsnotatet viser relevant eiendomsstatistikk på landsbasis. Notatet har i vedlegg 1 også oppsummeringer fra forskningsrapporter og undersøkelser.

Statistikk fra Trondheim

I 2012 hadde Trondheim 732 landbrukseiendommer med 5 dekar jordbruksareal eller mer. Av disse var ca 220 eiendommer i drift med næringsmessig jordbruksvirksomhet. På grunn av registreringssystemene har vi ikke nøyaktig tall på hvor mange eiendommer som er konsesjonspliktige, men regner med at det dreier seg om 450-475 eiendommer.

I perioden 2009 -2014 (oktober) ble det behandlet 43 konsesjonssøknader i Trondheim.

- 13 søknader - erverv av landbrukseiendom med boplikt.
- 7 søknader – fritak eller utsettelse av lovpålagt boplikt
- 14 søknader - tilleggsjord eller -skog til landbrukseiendom i drift
- 7 søknader - annet ubebygget areal
- 2 søknader - andre forhold

Avgjørelse av konsesjonssøknader i Trondheim:

År	Innvilget			Avslag
	Innvilget uten vilkår	Innvilget på vilkår	Totalt innvilget	
2009	0	1	1	1
2010	2	4	6	0
2011	7	6	13	1
2012	4	5	9	1
2013	4	2	6	0
2014, hittil	1	6	7	0

Det hender kommunen avslår søknader om konsesjon. Avslagssaker blir gjerne påklaget og kommer til politisk vurdering. De tre avslagene vi har hatt i denne perioden har alle senere blitt innvilget, enten gjennom klagebehandling eller gjennom nye forutsetninger og ny søknad.

Behovet for å oppheve loven

Regjeringen ønsker i sin politiske plattform å styrke eiendomsretten. Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er lenge betraktet som en grunnleggende rettighet. Reglene som gjelder fast eiendom bør i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne tankegangen, særlig på landbruksområdet. For å nå målene om økt matproduksjon og økt avvirkning i skogen må det legges til rette for at landbruksarealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte. Departementet mener at eier må gis større handlingsrom enn i dag til å råde over sin egen eiendom. Høringsnotatet drøfter dette mer inngående i forhold til omsetning av landbrukseiendommer, salg av tilleggsareal, prisutvikling og investeringslyst. Videre drøfter høringsnotatet avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov.

Departementets foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Dette innebærer at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Forslaget vil styrke den private eiendomsretten. Konsesjonsloven foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Forslaget innebærer ingen nye oppgaver for det offentlige. Departementet legger til grunn at forslaget vil frigi ressurser i offentlig forvaltning og da særlig i kommunene og hos fylkesmennene.

Rådmannens vurdering

Rådmannens vurdering har bakgrunn i erfaring knyttet til saksbehandling og veiledning i forbindelse med konsesjonssaker og annen landbruksforvaltning.

Året 2014 har medført en usikkerhet omkring konsesjonsloven generelt og prisvurderingen spesielt. Regjeringen sendte i desember ut et brev der kommunene ble bedt om å ikke legge vekt på pris alene ved avgjørelse av konsesjonssaker. Dette har i praksis ført til at for overdragelser i Trondheim er prisvurderingen blitt vanskeligere å gjennomføre etter lovens intensjon. Dette signalet fra staten har også ført til at deler av eiendomsmarkedet forventer at priskontrollen ikke lenger skal være en hindring for å selge eiendommer til høyeste pris. Ut fra erfaringene fra dette året mener rådmannen at det er stor sannsynlighet for at prisen på landbrukseiendommer i bynære områder vil stige dersom konsesjonsloven eller priskontrollen fjernes. Det er mange interessenter når bynære landbrukseiendommer selges på det åpne markedet. Det ser ut til at en del kjøpere vil betale adskillig mer enn landbrukstakst eller teknisk verdi for en slik eiendom.

Trondheim kommune krever stort sett boplikt på landbrukseiendommer. Da det er svært attraktivt å bo i kommunen har dette vilkåret i senere år aldri vært påklaget, og rådmannen har i svært liten grad hatt behov for å følge opp mislighold av boplikt.

Dersom konsesjonsloven avvikles kan vi få flere typer eiere, i form av selskaper av forskjellig slag og sameier. Eierforholdene vil bli mer uoversiktlige dersom flere selskaper blir grunneiere. Det kan også i enkelte saker gi en mer komplisert forvaltning, spesielt der det er ønskelig å gjennomføre fellestiltak, for eksempel etablering av skogsveger over flere eiendommer.

Det kan bli en større konkurranse i markedet for ungdommer som vil kjøpe landbrukseiendom for å etablere seg i landbruksnæringa, særlig i sentrale områder.

Rådmannen ser også en mulighet for at det blir mindre mulighet for aktive bønder i bynære områder å kjøpe tilleggsjord. Her viser rådmannen også til sak 13/14 i Formannskapet: høring – forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven.

Trondheim kommune

Trondheim kommune har ikke mange konsesjonssaker til behandling hvert år, men rådmannen antar at det gjennomsnittlig er et arbeidsbehov på 2-3 uker pr. år i saksbehandling. Egenerklæringer om konsesjonsfrihet kommer i tillegg. Både eierskapsenheten og miljøenheten behandler disse, og det er ikke gjort registrering av arbeidsforbruk.

Uten konsesjonsloven vil eiendomsoverdragelser som nå trenger konsesjon, gå raskere enn i dag.

Konklusjon

Landbruks- og matdepartementet har lagt fram et høringsbrev der den positive virkningen av å fjerne konsesjonsloven i stor grad er vurdert ut fra selgers synsvinkel. Det er i liten grad vurdert hvordan markedet i sentrale strøk vil reagere på en endring og hvordan dette vil påvirke landbruket og eiendomsforholdene i bynære områder der den beste landbruksjorda ligger og der de mest attraktive utbyggingsområdene også befinner seg.

Rådmannen velger i denne saken å legge fram to alternative forslag til vedtak.

Rådmannen i Trondheim, 1.12.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Marianne Langedal
miljøsjeff

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- 1) Forslag om å oppheve konsesjonsloven
- 2) Høringsnotat
- 3) Brev fra Sør-Trøndelag bondelag datert 21.11.2014

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 09.12.2014
Sak: 270/14

Tittel: **Saksprotokoll: Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten - høring**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 14/51272

VEDTAK:

Formannskapet i Trondheim kommune mener at konsesjonsloven ikke bør oppheves. Loven ivaretar det offentlige behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Det er ikke godt nok utredet hvilke virkninger en fjerning av loven vil få for eiendomsforhold og prisutvikling på eiendommer i bynære områder, og hvordan det vil påvirke landbruket, bosettinga og rekruttering til landbruksnæringa nasjonalt.

Behandling:

Yngve Brox (H), tilleggsforslag pkt 1

Dagens bestemmelser reduserer investeringsevnen og svekker grunnlaget for gårdsdrift på en del eiendommer. I Trondheim krever ikke håndheving av reglene i konsesjonsloven store ressurser, men i landet for øvrig gir det betydelige omkostninger for både offentlige og private aktører med dagens system. Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer.

Votering

Ved alternativ votering mellom alternativ 1, og alternativ 2, ble alternativ 2 vedtatt med 6 stemmer (4Ap, SV, KrF), mot 5 stemmer (3H, FrP, V) avgitt for alternativ 1
Brox tilleggsforslag falt mot 5 stemmer (3H, FrP, SV)

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift