



Lyngdal
kommune

Plankontor

Landbruks- og matdepartementet

Pr. mail: postmottak@lmd.dep.no

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2014/1728-0	Ingebjørg Kamstrup		000/&13	15.12.2014

Høringssvar fra Lyngdal kommune vedr. forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlagt oversendes høringsuttalelse fra Lyngdal kommune i ovennevnte sak.
Ordførers forslag til vedtak ble vedtatt med 15 stemmer mot 14 stemmer for forslaget fra rådmannen.

Lyngdal kommunestyres vedtak 11.12.2014:

Lyngdal kommunestyre gir følgende høringsinnspill:

Kommunestyret i Lyngdal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også bety en forenkling av landbruksforvaltningen.

Til deres orientering:

Lyngdal kommunestyres behandling 11.12.2014:

Følgende 2 forslag ble lagt fram for votering:

Forslag til vedtak fra ordfører:

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

Besøksadresse:	Bankgiro: 3201 56 02421
Prost Birkelandsgt. 4	Org. nr: 946 485 764
4580 Lyngdal	
Postadresse:	Tel: +47 38 33 40 00
Postboks 353	Fax: +47 38 33 40 01
4577 Lyngdal	E-post:
	post@lyngdal.kommune.no



Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også bety en forenkling av landbruksforvaltningen.

Forslag til vedtak fra administrasjonen:

Lyngdal kommunestyre mener at konsesjonsloven er svært viktig for forvaltningen av landbruksarealer over hele landet. Konsesjonsloven bør opprettholdes. Det bør eventuelt vurderes en revisjon av dagens regelverk tilpasset samfunnets utvikling.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming fikk ordføreres forslag til vedtak 15 stemmer (2 FrP og 13 H) og ble vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak fikk 14 stemmer (5 KrF, 3 AP, 3 SP, 1 SV, 1 V og 1 FrP).

Med hilsen

Ingebjørg Kamstrup
saksbehandler

Vedlegg

- 1 Særutskrift, vedtak i KS 11.12.14 - Høringsvar vedr. forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten



Høringsvar vedr. forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Lyngdal kommunestyre	11.12.2014	106/14

Endelig vedtak fattes av
Kommunestyret.

Forslag til vedtak

Det fremmes følgende alternative forslag til vedtak:

Forslag til vedtak fra ordfører:

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

Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også en bety forenkling av landbruksforvaltningen.

Forslag til vedtak fra administrasjonen:

Lyngdal kommunestyre mener at konsesjonsloven er svært viktig for forvaltningen av landbruksarealer over hele landet. Konsesjonsloven bør opprettholdes. Det bør eventuelt vurderes en revisjon av dagens regelverk tilpasset samfunnets utvikling.

Lyngdal kommunestyres behandling 11.12.2014:

Følgende forslag ble lagt fram for votering:

Forslag til vedtak fra ordfører:

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

Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også bety en forenkling av landbruksforvaltningen.

Forslag til vedtak fra administrasjonen:

Lyngdal kommunestyre mener at konsesjonsloven er svært viktig for forvaltningen av landbruksarealer over hele landet. Konsesjonsloven bør opprettholdes. Det bør eventuelt vurderes en revisjon av dagens regelverk tilpasset samfunnets utvikling.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming fikk ordføreres forslag til vedtak 15 stemmer (2 FrP og 13 H) og ble vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak fikk 14 stemmer (5 KrF, 3 AP, 3 SP, 1 SV, 1 V og 1 FrP).

Lyngdal kommunestyles vedtak 11.12.2014:

Lyngdal kommunestyre gir følgende høringsinnspill:

Kommunestyret i Lyngdal kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.

Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også bety en forenkling av landbruksforvaltningen.

SAKSORIENTERING

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		x
Likestilling		x

Landbruks- og matdepartementet sendte 15. oktober på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven, og enkelte bestemmelser i odelsloven om boplikt. Forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Forslaget innebærer at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjongrense (nullgrense) i kommunene.

Dette har høringsfrist til 15. januar.

I høringsnotatet heter det bl.a:

«Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. 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. 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 derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer».

Hva er konsesjonsloven?

- Konsesjonsloven er en lov som har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom. Loven har størst betydning ved overdragelse av landbrukseiendom, og den gir offentlige myndigheter en mulighet til å gripe inn i eiendomsoverdragelser. Hvis du ønsker å kjøpe en bebygde landbrukseiendom må du altså søke kommunen om å få lov til dette hvis den bebygde eiendommen er over 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar totalt. For ubebygde landbrukseiendommer må du uansett søke konsesjon. Nær familie trenger ikke søke konsesjon.
- Kommunen kan altså nekte deg å kjøpe en eiendom hvis kommunen for eksempel mener prisen er for høy (priskontroll).
- Konsesjonsloven sier også noe om boplikt og kommunen kan stille vilkår om at du er pliktig til å bosette deg på denne eiendommen du kjøper. For den som overtar en eiendom innen familien eller på odel er det fastsatt i loven at overtakelsen er konsesjonsfri hvis ny eier bosetter seg på eiendommen innen et år og bebor den i fem år.
- Merk at konsesjonsloven også gir kommunene hjemmel til å innføre forskrift om utvidet boplikt til også å gjelde bolighus (0-konsesjon). Konsesjonsplikten oppstår i slike tilfeller hvis ny eier ønsker å bruke helårsboligen til fritidsbruk.

VURDERING

Dette er en sak som engasjerer og som det er delte meninger om. Ordfører har bedt om å fremme sitt syn i saken. Rådmannen har derfor laget en todelt vurdering i saken samt to alternative forslag til vedtak i saken.

Ordførers vurdering og konklusjon i saken

Hvorfor oppheve konsesjonsloven?

- Høringsforslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Boplikt og priskontroll er en sterk inngripen i eiendomsretten.
- Det vil gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll.
- Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom er idag høy, og statistikk viser at få landbrukseiendommer omsettes i fritt salg. 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.
- I høringsforslaget er det vist til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det kan være vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

- Det er vist til at håndhevingen av reglene i konsesjonsloven krever betydelige offentlige og private ressurser. Forskningsresultater kan samlet sett tyde på at det er usikkert hvordan reglene om boplikt på landbrukseiendom virker.

I Prop. 124 L (2013 – 2014) har regjeringen foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll").

Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget om oppheving av priskontrollen ikke gir eier av landbrukseiendom tilstrekkelig handlingsrom for å møte de utfordringene som næringen står overfor. Selv om priskontrollen oppheves, innebærer reglene i konsesjonsloven at eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til å velge sitt eget bosted.

KONKLUSJON

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.

Kommunestyret i Lyngdal kommune støtter derfor Landbruks- og matdepartementet forslag om opphevelse av konsesjonsloven".

Kommunestyret i Lyngdal 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 Lyngdal kommune vil en oppheving av konsesjonsloven også en bety forenkling av forvaltningen.

Vurdering og konklusjon til landbruksfaglig rådgiver:

De foreslåtte endringer vil kunne medføre store endringer i eiendomsforhold og forvaltning av landbruksarealer i Lyngdal kommune og i hele Norge.

Hva vil de foreslåtte endringer i landbrukslovgivingen føre til og hva kan dette medføre for landbruket i i Lyngdal kommune:

- Bortfall av konsesjonsloven vil medføre at det ikke lenger er mulighet for å regulere omsetningen og forvaltningen av landbruksarealer. Myndighetene vil ikke lenger kunne påvirke hvem som skal eie landbrukseiendommer med matjord og skogbruksareal. Disse kan bli oppkjøpt av bl.a. aksjeselskaper, matvarekjeder, kapitalsterke kjøpere. Lyngdal kommune er svært populært for tilreisende og turister og erverv av mindre landbrukseiendommer som ferie og fritidssted må forventes å akselerere
- Bosettingen vil gå ned ved oppkjøp av andre enn dem som er interessert i bosette seg på eiendommen.
- Bortfall av priskontroll vil medføre en prisøkning på landbrukseiendommer Kapitalsterke kjøpere vil utkonkurrere ungdom med interesse for landbruk som p.g.a. høye priser ikke vil ha mulighet til å kjøpe landbrukseiendom utenom familie. Det blir også vanskeligere for etablerte bønder å kjøpe tilleggsjord p.g.a. høye priser. Endringer i konsesjonsloven har også medført at stadig færre søknader om konsesjon skal undergis priskontroll. I Lyngdal er det få eiendommer til salgs, men bortfall av konsesjonsloven må forventes ikke å gi ungdommen bedre mulighet til kjøp av landbrukseiendom p.g.a. høy pris.
- Andelen leiejord og forpaktere vil øke. Leid areal blir ikke så godt drevet som eget areal. I Lyngdal kommune er leiejordsandelen allerede svært høy og svakere drift og brakklegging må forventes å øke.
- Antall saker: Konsesjonsloven er ikke en spesifikk landbrukslov selv om antall saker gjennom årene har vært klart flest på landbrukseiendommer. I løpet av et par årtider er konsesjonsloven endret flere

ganger slik at stadig færre eiendommer trenger behandling etter konsesjonsloven. Etter dagens lov kan alle bebygde landbrukseiendommer med totalareal mindre enn 25 da, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Ut fra denne bestemmelse kan stadig flere landbrukseiendommer i Lyngdal kommune erverves uten behandling etter konsesjonsloven da svært mange landbrukseiendommer i Lyngdal kommune er under disse arealgrensene.

- Erverv av mange andre typer eiendommer er også konsesjonsfritt etter sin karakter. Eiendommer kan også erverves konsesjonsfritt innen familie.
- Bortfall av boplikt som også i dag omfatter færre eiendommer enn tidligere vil ytterligere øke antallet på ubebodde eiendommer. I Lyngdal er det allerede mange ubebodde landbrukseiendommer og dette antallet må forventes å øke.
- Lyngdal kommune har ikke forskrift om nullkonsesjon, den tidligere forskrift er opphevet. Ved de foreslåtte endringer kan ikke slik forskrift gjeninnføres.

Konklusjon:

Landbruksfaglig vurdering er at konsesjonsloven er svært viktig for forvaltningen av landbruksarealer over hele landet. Konsesjonsloven bør opprettholdes. Det bør heller vurderes en revisjon av dagens regelverk tilpasset samfunnets utvikling.

Vedlegg

- 1 Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat

Norman Udland
Rådmann