



Horten kommune

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Rolf Magne Vindenes
Direkte telefon: 330 85 225
Vår ref.: 14/55624 / 14/4759-3
Arkiv: FE-000
Deres ref.:

Dato: 18.12.2014

Landbruks- og matdepartementet

Oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova) - høring- Horten kommunes uttalelse

Horten kommunestyre har i møte den 15.12.2014 behandlet høringsuttalelsen som sak 171/14 og fattet følgende vedtak med 21 mot 18 stemmer:

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

Med hilsen

Rolf Magne Vindenes
fagsjef landbruk



Horten kommune

Vår ref. 14/51218
14/4759 - 2 / FE-000

Saksbehandler:
Rolf Magne Vindenes

Oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova) - høring

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Kommunestyret	15.12.2014	171/14

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
16.10.2014	503323	Høringsbrev.doc (L)(381756).pdf
02.12.2014	503324	Høringsnotat.doc (L)(381750).pdf

Administrasjonens forslag

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

15.12.2014 Kommunestyret

Vedtak:

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

Møtebehandling:

Freddy Martinsen foreslo:

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

Begrunnelse:

Kommunestyret 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. ForHorten kommune vil en oppheving av konsesjonsloven bety forenkling av forvaltningen og vi støtter derfor forslaget.

Votering:

Administrasjonens forslag vedtatt med 21 mot 18 stemmer avgitt for Martinsens forslag.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)

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).

Utvalg for klima, miljø og kommunalteknikk har i sitt møte 24.11.14 vedtatt at saken legges frem til politisk behandling i kommunestyret 15. desember.

Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)

Konsesjonsloven 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. 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 (0 konsesjon, innført i 60 kommuner pr 01.09.2014).

Formålet med dagens konsesjonslov er etter 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 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 friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

De fleste 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 million kroner. Bebygde landbrukseiendommer under 100 dekar totalt, der fulldyrket eller overflatedyrket areal utgjør 25 dekar eller mindre er ikke konsesjonspliktig.

Lover og forskrifter

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), samt enkelte bestemmelser i lov om odelsrett og åsetesrett (odelsloven).

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 av fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke resurser på disse sakene verken til behandling eller kontroll. Arbeid og kontroll knyttet til egenerklæringer om konsesjonsfrihet faller også bort. Lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense må oppheves (Horten kommune har ikke nedsatt konsesjonsgrense).

Landbruks- og mat 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. Dette arbeidet knytter seg til dagens system med egenerklæringer og kommunenes behandling av konsesjonssaker. Kontroll med at reglene overholdes krever også ressurser.

I Horten kommune ble det i tidsrommet 2012 – 2014 mottatt 13 egenerklæringer om konsesjonsfritt erverv av landbrukseiendom grunnet slektskap. I tillegg har Horten kommune i samme periode behandlet 9 søknader om konsesjon, av disse ble alle innvilget konsesjon. Av konsesjonssøknadene var 4 av eiendommene selvstendige landbrukseiendommer mens 5 av sakene var tilleggsarealer til eksisterende landbrukseiendommer. Gjennomsnittsprisen for de selvstendige landbrukseiendommene var kr 2 670 000,- og varierte fra 2 000 000,- til 3 950 000,-. I de sakene hvor arealene ble solgt som tilleggsareal er gjennomsnittspris på fulldyrket mark kr 9 500,- pr dekar.

Dagens regelverk rundt kjøp og salg av landbrukseiendommer er ofte førende for hvordan landbrukseiendommene blir taksert. Erfaringsmessig så er ofte taksten på en landbrukseiendom i Horten samsvarende med hva kommunen etter gjeldende regelverk kan godta som maksimalpris for eiendommen.

For tilleggsarealer følges oftest landbrukstakstpris, mens for selvstendige landbrukseiendommer så har eiendommene blitt omsatt fra kr 150 000,- til kr 440 000,- under takst.

Bortfall av konsesjonslov og boplikt vil trolig åpne for at sameier blir mer utbredt enn i dag, særlig ved overdragelse innen familien. Dagens konsesjonslov begrenser muligheten for å gi konsesjon til et sameie eller når antall sameiere øker. Erfaringsmessig vil sameie medføre dårligere utnyttelse av eiendommens ressurser og gjøre det mer komplisert å foreta nødvendige investeringer.

Driveplikten på landbruksarealer vil fortsatt gjelde. Jordloven og plan og bygningsloven forblir uendret. Etter jordloven kan driveplikten oppfylles ved å drive arealene selv eller å leie dem bort til andre som kan drive dem.

For å nå vedtatte mål som blant annet økt matproduksjon er det viktig med rekruttering til næringen. 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 et effektivt redskap for å imøtekomme dette.

Økonomiske konsekvenser

For Horten kommune vil forslaget innebære bortfall av ca 15 000 i årlig gebyr inntekt. Ressurser til saksbehandling av konsesjonssaker, håndtering av egenerklæringer om konsesjonsfrihet og kontroll med at regelverket overholdes kan dreie seg om 20 – 30 timer i året.

Miljø- og folkehelsekonsekvenser

Ikke vurdert.

Konklusjoner/anbefaling

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