

Fra: Frode Graff [Frode.Graff@drmk.no]
Sendt: 22. desember 2014 11:21
Til: Postmottak LMD
Emne: Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
Vedlegg: Høring konsesjonslov - adm saksfremlegg - Drammen kommune.docx; Høring konsesjonslov - formannskapetets behandling - Drammen kommune.docx; Høring konsesjonslov - bystyrets behandling - Drammen kommune.docx

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Vi viser til høringsbrev datert 15.10.14, deres referanse 14/1567

Bystyret i Drammen behandlet hørings-saken 16.12, hvor det ble gjort slikt flertallsvedtak:

Drammen kommune er positiv til at den enkelte eier skal ha rett til å disponere over sin egen eiendom og legger følgende føringer inn i høringssvaret:

- 1. Driveplikten ansees som nødvendig for å sikre fortsatt matproduksjon*
- 2. Boplikten oppheves ved overtagelse av fast eiendom*
- 3. Drammen kommune er positiv til å fjerne prisregulering på landbrukseiendommer.*

Møtebok fra bystyret og formannskapet, med stemmegivning, samt administrasjonens saksfremlegg, vedlegges.

Med vennlig hilsen



Frode Graff

rådgiver, Plan og økonomiseksjonen

frode.graff@drmk.no

Telefon: 32 04 60 96 Mobil: 99 26 22 68
Engene 1, 3008 Drammen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Frode Graff
Arkivsaksnr.: 14/10388-2

Arkiv: V60 &13
Dato: 20.11.14

HØRING: OPPHEVELSE AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET/BYSTYRET

Rådmannen legger saken frem til politisk behandling uten innstilling

Osmund Kaldheim
rådmann

Bertil Horvli
byutviklingsdirektør

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

[... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓](#)

HØRING: OPPHEVELSE AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Bakgrunn og hensikt med saken:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Saken legges frem for å fremme Drammen kommunes syn i saken. Høringsfrist er 15. januar 2015.

Saken er forberedt i kontakt med det felles Landbrukskontoret for Drammen, Lier, Røyken og Hurum.

Innhold i høringsforslaget

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Konsesjonsplikten omfatter i praksis kun landbrukseiendom. Dette innebærer også at regler om boplikt i odelsloven foreslås opphevet.

I høringsforslaget trekker Landbruks- og matdepartementet frem følgende hovedargumenter for å foreslå avvikling av konsesjonsloven:

- Den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom.
- Den private eiendomsretten skal styrkes.
- Landbrukslovverket skal forenkles og dermed redusere byråkratiet.
- 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.
- Markedsbegrensninger kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift.

Forslaget er en oppfølging av målene i regjeringens politiske plattform.

Hensikten med dagens konsesjonslov

Dagens konsesjonslov er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen. Konsesjonsplikten for landbrukseiendom skal sikre at landbrukseiendom erverves av interessenter som har interesse av og kompetanse til å videreføre landbruksdrift på eiendommen. Konsesjonsloven er utformet slik at eiendommer som er uegnet til å drive effektivt landbruk, eller eiendommer som gjennom plan etter plan- og bygningsloven er omdisponert til annet formål, ikke rammes av lovverket. Ved erverv av landbrukseiendom skal det særlig 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 driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Vurdering:

Forslaget representerer en markant endring i lovverket rundt forvaltning av fast eiendom.

Departementet kunne ha valgt å revidere/myke opp kriteriene for å få konsesjon til erverv, men har valgt å foreslå å fjerne loven helt. Gjeldende lovverk har vært med på å forme strukturen som vi

finner i landbruket i dag, med familielandbruk, personlig eierskap og et aktivt landbruk i store deler av landet.

Styrket eiendomsrett.

At salg av landbrukseiendom over en viss størrelse er underlagt konsesjonsbehandling, er med på å sikre at viktige produksjonsarealer blir ervervet av personer som ønsker å drive landbruk.

Det er i dag lite problematisk for naboer å kjøpe tilleggsjord for å styrke landbruksdrifta på egen eiendom, men det har ikke vært gitt åpning for salg av landbrukseiendommer til aksjeselskaper, eiendoms-investorer eller andre som ikke har til hensikt å drive landbruk.

Konsekvenser for landbruket i Drammen og Drammensområdet.

I pressområder rundt byene, som i Drammensområdet, vil man ved en fjerning av konsesjonsloven kunne forvente en markant dreining i dynamikken i markedet for landbrukseiendommer. Prisene på eiendommen vil gå opp, og det åpnes for at nye grupper kan erverve landbrukseiendom. For bynære landbrukseiendommer er det naturlig at særlig 2-3 grupper vil være interessert i å kjøpe eiendom:

1. Investorer med planer om å utvikle eiendommen til annet formål enn landbruk, i første rekke til utbyggingsformål. Selv om slik utbygging ikke vil bli tillatt før det er vedtatt plan etter plan- og bygningsloven, vil presset på omdisponering kunne øke. Den privatøkonomiske gevinsten ved alternativ arealbruk kan i mange tilfeller være svært høy. Med erfaring i hvordan enkelte bevaringsverdige bygårdseiendommer er forvaltet i byen, er det mulig å tenke seg at tilsvarende utvikling kan finne sted på landbrukseiendom. En kan ikke utelukke at manglende drift, konfliktfylte driftsformer eller ”styrt forfall” i verste fall blir forsøkt brukt som ”driver” for å få omdisponert eiendommer.
2. Pengesterke interessenter som ønsker å bo landlig. Dette kan slå ut flere veier. I visse tilfeller, særlig på småbruk, kan dette bidra til å beholde små gårdstun og tradisjonell landlig bebyggelse i hevd, mens drift av selve jorda kan leies ut til bruk av større landbruksenheter. En slik utvikling kan tenkes å gi både økt bosetting i de bynære bygdene, og samtidig gi mer rasjonell landbruksdrift. I andre tilfeller kan fjerning av konsesjonsloven føre til at sammenhengende landbrukseiendommer som har mange bygninger og flere gårds- og bruksnummer blir solgt ”bit for bit”. I så tilfelle vil en ønsket strukturrasjonalisering i landbruket bli motvirket.
3. Kommersielle landbruksselskaper, matkjeder e.l. som kjøper landbrukseiendom for å drive et mer industrialisert landbruk, uten å ha lokal tilknytning. Dette er en driftsform en har liten erfaring med i Norge hittil. Det kan føre til en mer rasjonell og kostnadseffektiv landbruksdrift. Samtidig vil dette representere et klart brudd med tradisjonelle driftsformer. En slik mulig utvikling er allikevel mest sannsynlig i typisk landlige områder, hvor eiendomsprisene vil kunne være lavere.

Lokale næringsutøvere som ønsker å drive landbruk kan bli presset ut av markedet.

Familiejordbruket har gjennom generasjoner stått sterkt i Norge. Denne driftsformen har en viktig sosioøkonomisk og kulturelle rolle som gjennom generasjoner har formet det jordbruks- og kulturlandskap en finner i dag, blant annet i Skoger-bygda. Med fri omsetning vil markedsverdien av landbrukseiendommer i pressområder også øke. Det vil få betydning ved arveoppgjør mellom flere arvinger til et gårdsbruk, hvor en av arvingene ønsker å drive gården videre som landbrukseiendom. Innløsning av øvrige arvinger til markedspris vil kunne utgjøre en uforholdsmessig høy kostnad i.f.t. landbruksmessig avkastning. Vilkåret om at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer, og at det skal drives med landbruk på arealene, bidrar sannsynligvis til å opprettholde et robust landbruk og rester av en tradisjonell bygdestruktur, særlig i byenes randsoner.

Det er mer uklart om økte markedsverdier på landbrukseiendom også vil kunne få betydning for skattlegging av eiendommene.

Driveplikten i landbruket styres via jordloven. Denne plikten kan bli vanskelig å opprettholde og håndheve dersom aktører som ikke har planer om å drive landbruksproduksjon kommer inn på eiersiden. Jordlovens bestemmelser om driveplikt kan dermed bli svekket.

Konsesjonsloven har en kontrollerende, styrende og veiledende effekt. Kommunen får ofte spørsmål fra potensielle kjøpere av landbrukseiendommer om konsesjonsreglene og hvilke krav som stilles. Etter at de har fått informasjon, velger de fleste av de som ikke har planer om utvikling av eiendommens driftspotensiale til landbruksdrift ikke å by på eiendommen. Dette gjenspeiler seg i at det er få avslag på konsesjonssøknader. Dagens konsesjonsordning gir også kommunen muligheter for erverv av bl.a bynære friluftslivs og rekreasjonsområder der dette er samfunnsmessig ønskelig.

Boplikt

Formålet med boplikten er å bidra til å opprettholde bosettingen og ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning. Kommunene i Drammensområde er presskommuner, og de fleste som velger å erverve en landbrukseiendom i dette området ønsker å bosette seg på eiendommen. Det er vanlig praksis å gi utsettelse på boplikten, hvis dårlige boforhold på eiendommen, eller familiære forhold tilsier det. Det er også en mulighet å gi upersonlig boplikt.

Med boplikt unngår man at landbrukseiendom kjøpes opp som investeringsobjekt eller fritidseiendom. Boplikten kan ha en prisdempende effekt på omsetning av landbrukseiendommer først og fremst i mindre sentrale områder enn i Drammen, men der vil en ofte se samme trend også i omsetning av vanlige boligeiendommer.

Konklusjon

Det kan ventes at fjerning av konsesjonsloven vil få betydelige konsekvenser for eierskapsforhold i det bynære landbruket. Dette kan også ha en sekundæreffekt på drift av landbrukseiendommene. Hvor stor disse effektene vil bli, er usikre. Det vil også være ulik oppfatning av om dette er positivt eller negativt. Fjerning av boplikten vil trolig få mindre betydning i Drammensområdet, fordi eiendommene vil være attraktive som boligobjekter i regionens felles bolig- og arbeidsmarked.

Forslaget om opphevelse av konsesjonsloven og boplikten innebærer et ideologisk skifte i eiendoms- og landbrukspolitikken, og er derfor politisk i sin natur. Rådmannen finner det derfor ikke naturlig å legge frem administrativ innstilling i saken.

Vedlegg:

1. Høringsnotat – Oppheving av konsesjonsloven og boplikt
... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#) ↑

DRAMMEN KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK / Bystyret

Saksnr:	150/14	Saksbeh.	Frode Graff
Arkivsaksnr.	14/10388-4	Org.enhet	Plan og økonomi
Møtedato	16.12.2014	Utvalg	Bystyret

HØRING: OPPHEVELSE AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Vedtak:

Drammen kommune er positiv til at den enkelte eier skal ha rett til å disponere over sin egen eiendom og legger følgende føringer inn i høringsvaret:

1. Driveplikten ansees som nødvendig for å sikre fortsatt matproduksjon
2. Boplikten oppheves ved overtagelse av fast eiendom
3. Drammen kommune er positiv til å fjerne prisregulering på landbrukseiendommer.

Behandling:

Ragnhild Røed – Ap, fremmet følgende forslag:

Konsesjonsbestemmelser, bo- og driveplikt og prisregulering er viktige virkemidler for å opprettholde et landbruk over hele landet.

Drammen kommune støtter ikke opphevelse av Konsesjonsloven og endringer i Odelsloven. Drammen kommune støtter en helhetlig gjennomgang av eiendomslovverket med sikte på forbedringer.

Ulla Nordgarden – V, fremmet følgende endringsforslag til punkt 3:

Prisregulering på landbrukseiendom er et viktig virkemiddel for å sikre at odelseiere har råd til å overta eiendommen, men innslagspunktet for når prisreguleringen inntreffer bør økes.

Jon Engen-Helgheim – FrP, fremmet samme forslag som i formannskapet:

Bystyret i Drammen støtter Landbruk- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven. Bystyret mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til økt byråkrati og saksbehandling i kommunene. Unntakene fra loven har blitt så mange at det i seg selv er et argument for oppheving.

Votering

FrPs forslag fikk 4 stemmer (4 FrP) og falt.

Aps forslag fikk 16 stemmer (14 Ap + 1 Sv + 1 DB) og falt.

Innstillingens punkt 1 og 2 med Venstres forslag til punkt 3 fikk 2 stemmer (V) og falt.

Innstillingen ble vedtatt med 27 stemmer (25 H + 2 KrF).

DRAMMEN KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK / Bystyret

Saksnr:	150/14	Saksbeh.	Frode Graff
Arkivsaksnr.	14/10388-4	Org.enhet	Plan og økonomi
Møtedato	16.12.2014	Utvalg	Bystyret

HØRING: OPPHEVELSE AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Vedtak:

Drammen kommune er positiv til at den enkelte eier skal ha rett til å disponere over sin egen eiendom og legger følgende føringer inn i høringsvaret:

1. Driveplikten ansees som nødvendig for å sikre fortsatt matproduksjon
2. Boplikten oppheves ved overtagelse av fast eiendom
3. Drammen kommune er positiv til å fjerne prisregulering på landbrukseiendommer.

Behandling:

Ragnhild Røed – Ap, fremmet følgende forslag:

Konsesjonsbestemmelser, bo- og driveplikt og prisregulering er viktige virkemidler for å opprettholde et landbruk over hele landet.

Drammen kommune støtter ikke opphevelse av Konsesjonsloven og endringer i Odelsloven. Drammen kommune støtter en helhetlig gjennomgang av eiendomslovverket med sikte på forbedringer.

Ulla Nordgarden – V, fremmet følgende endringsforslag til punkt 3:

Prisregulering på landbrukseiendom er et viktig virkemiddel for å sikre at odelseiere har råd til å overta eiendommen, men innslagspunktet for når prisreguleringen inntreffer bør økes.

Jon Engen-Helgheim – FrP, fremmet samme forslag som i formannskapet:

Bystyret i Drammen støtter Landbruk- og Matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven. Bystyret mener at konsesjonsloven hindrer omsetning av landbrukseiendommer og at loven fører til økt byråkrati og saksbehandling i kommunene. Unntakene fra loven har blitt så mange at det i seg selv er et argument for oppheving.

Votering

FrPs forslag fikk 4 stemmer (4 FrP) og falt.

Aps forslag fikk 16 stemmer (14 Ap + 1 Sv + 1 DB) og falt.

Innstillingens punkt 1 og 2 med Venstres forslag til punkt 3 fikk 2 stemmer (V) og falt.

Innstillingen ble vedtatt med 27 stemmer (25 H + 2 KrF).