



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 14/3090-5
Arknr.: V60 &13

Saksbehandler: Tove Næs

BEHANDLING:

Formannskapet
Kommunestyret

SAKNR.

75/14
102/14

DATO

19.11.2014
03.12.2014

OPPHEVELSE AV KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN - HØRING

Forslag til vedtak:

Ski kommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med eventuelle endringer i nåværende konsesjonslov vurderes.

Ingress/hovedbudskap:

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

Saksopplysninger:**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.

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 tilleggsgjord, 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 slike 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, friluftsinnteresser, 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 konsesjongrense. Det siste angår ikke Ski kommune.

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 konsesjongrense, 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.

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 Ski.

Vurdering:

Forvaltningen av konsesjonsloven i Ski i dag ivaretas av rådmannen og myndigheten til å fatte vedtak er delegert til landbrukssjefen i Follo via rådmannen i Ås. Rådmannens vurdering er gjort i samarbeid med landbrukssjefen. Prinsipielle saker legges fram til politisk behandling.

Det er få saker som blir behandlet etter konsesjonsloven hvert år i Ski. Follo landbrukskontor behandlet 2 konsesjonssaker fra Ski i 2013 og 2 hittil i 2014. I hele Follo var det 11 saker i 2013 og også 11 hittil i 2014. Behandlingen krever anslagsvis 0,5 - 2 dagsverk pr sak. Det er svært sjelden at det gis avslag på konsesjon. Dette har jo også sammenheng med at lov og regelverk er kjent for de som ønsker å kjøpe landbrukseiendom. Prisnivået på omsatte landbruks-eiendommer i Follo 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 utenfor landbruksnæringa for å kunne skaffe seg landbrukseiendom.

Forslaget vil antakelig ha betydelige konsekvenser for eier- og brukerforholdene i landbruket. Det er etter det rådmannen kan se ikke foretatt større utredninger om konsekvensene av lovforslaget. Dette er en svakhet. Konsekvensene som nevnes i høringsnotatet bygger i stor grad på antakelser. Det synes fornuftig først å 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/eller endringer i loven.

Rådmannen anbefaler etter dette at kommunen ikke tar stilling til selve lovendringene, men oppfordrer lovgiver til å vurdere konsekvensene av lovendringene grundigere før saken legges fram.

Økonomiske konsekvenser:

Mange av innvendingene mot lovforslaget omhandler at landbrukseiendommer vil kunne kjøpes av hvem som helst til en markedsstyrt pris. 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 og priskontrollen.

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.

Konklusjon:

Rådmannen ser at lovforslaget kan ha betydelige konsekvenser som kan tydeliggjøres og avklares ved en bred utredning av faglige instanser. Administrative konsekvenser/besparelser for Ski kommune ved endringen vil være små.

Rådmannen foreslår at Ski 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.

Ski, 11.11.2014

Audun Fiskvik
rådmann

Kjell Sæther
Kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

a) Landbruksdepartementet. Høringsskriv datert 15.10.14

Vedlegg som ligger i saksmappen:

Formannskapetets behandling 19.11.2014:

Gunnar Helge Wiik (H) fremmet følgende forslag:

«Kommunestyret i Ski kommune støtter Landbruks- og matdepartementets forslag om opphevelse av konsesjonsloven.»

Votering:

1. Høyres forslag innstilles med 5 (3H, 2FRP) mot 6 (4AP, 1V, 1PP) stemmer.
2. Forslag til vedtak innstilles med 6 (4AP, 1V, 1PP) mot 5 (3H, 2FRP) stemmer

Formannskapetets flertallsinnstilling til kommunestyret:

Ski kommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med eventuelle endringer i nåværende konsesjonslov vurderes.

Formannskapetets mindretallsinnstilling til kommunestyret:

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

Kommunestyrets behandling 03.12.2014:**Vedtak:**

1. Formannskapetets mindretallsinnstilling fikk 19 stemmer og falt.
2. Formannskapetets flertallsinnstilling ble vedtatt med 21 stemmer.

Kommunestyrets vedtak er:

Ski kommune tar ikke stilling til selve lovforslaget, men oppfordrer til at konsekvensene ved å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven utredes grundig før lovforslaget behandles i Stortinget, og at et alternativ med eventuelle endringer i nåværende konsesjonslov vurderes.

Utskrift sendt 08.12.2014 til:

Tove Næs