



Landbruks- og matdepartementet

postmottak@lmd.dep.no

Oslo, 15. januar 2015
Vår ref. 09.2 mrs/00.5.7 og 8

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vi viser til Landbruks- og matdepartementets høringsnotat av 15. oktober 2014 med høringsfrist 15. januar 2015.

Generelle bemerkninger

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere, meglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. Forbundet hadde pr. 31.12.2014 ca. 2 800 medlemmer. Salg av eiendommer som omfattes av konsesjon og boplikt er en viktig del av en eiendomsmeglers hverdag.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er positiv til oppheving av konsesjonsloven og boplikten. Det vil gi et åpent og effektivt marked både for omsetning av landbrukseiendommer som nå er konsesjonspliktige og eiendommer hvor kommuner har innført såkalt nullkonsesjonsgrense. NEF er opptatt av at regler rundt omsetning av eiendom er klare og enkle å praktisere.

Oppheving av konsesjonsloven

Det er gode grunner som taler for å oppheve konsesjonsloven. Det vil gi et enklere regelverk å praktisere ved salg av eiendommer som det i dag må søkes konsesjon for å erverve. Der det ikke må søkes konsesjon, må det for en stor del av eiendommene innhentes egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Oppheving av konsesjonsloven vil gi en samfunnsnyttig gevinst i redusert saksbehandling for kommuner og fylker både når det gjelder behandling av konsesjonssøknader og egenerklæringer. Søker, eiendomsmeglingsbransjen samt tinglysingen vil oppnå en gevinst gjennom tidsbesparelser.

Oppheving av boplikt for nær slekt og odelsberettigede til landbrukseiendommer

Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet har i sitt høringsnotat pekt på at

forskning viser at det er usikkert om reglene om boplikt virker etter sin hensikt med hensyn til at reglene faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd. NEF deler derfor departementets syn om at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler om boplikt.

NEF deler departementets syn om at hensynet til enhetlig regelverk bør veie tyngre enn regelen om boplikt, så lenge det hefter betydelig usikkerhet om regelen virker etter sin hensikt. NEF støtter at regelen om boplikt for odels- og åsetesberettigede må oppheves.

Oppheving av boplikt som vilkår for å få konsesjon

NEF deler departementets oppfatning når de stiller spørsmål ved gjeldende regelverk om boplikten innvirkning på bosetting, hensynet til en enhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet med bakgrunn i forskning som viser at dette nødvendigvis ikke har sammenheng. Videre at reglene om boplikt kan innskrenke eierens rådighet over eiendommen, den kan være prisdempende, kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser.

NEF støtter derfor at regelen om boplikt som vilkår for å få konsesjon oppheves.

Oppheving av boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon)

Formålet med boplikten var at det skulle være «lys i vinduene» også om vinteren for eiendommer som normalt er under arealgrensene for både konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Flere eiendommer som selges gjennom megler blir berørt av reglene om nedsatt konsesjonsgrense. Etter tilbakemeldinger fra våre medlemmer er det ulik praksis for hvordan kommunene følger opp om boplikten overholdes eller ikke. NEF har fått tilbakemeldinger på at noen kommuner ikke følger opp dette regelverket men ser ut til å vektlegge skatteinntekter til kommunen, mens andre kommuner gjør konkrete fremstøt mot de som ikke overholder boplikten. Noen kommuner har begjært tvangssalg over eiendommer der boplikten ikke er overholdt, men hvorvidt et er tvangssalg som er gjennomført på bakgrunn av dette er vi ikke kjent med.

Det vil være en samfunnsmessig gevinst der kommunene ikke lenger må foreta kontroll i forhold til om boplikten er oppfylt.

Oppsummering

Det vil være en samfunnsmessig gevinst knyttet til reduserte saksbehandlingskostnader og opphør av kontroller for kommunen dersom konsesjonsloven og boplikten opphører.

NEF deler departementets syn om at eier må gis større handlingsrom enn i dag slik at hun får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom.



NEF ser det også som en fordel etter de foreslåtte endringene at omsetning av eiendommer som tidligere var konsesjonsbelagt, vil skje på en enhetlig måte over hele landet.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Carl Geving
Adm. dir.

Margrethe Røse Solli
Margrethe Røse Solli
Fagsjef