



Høringsuttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseterretten

ESDR ESARK-03-201400052-44

Hva saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet sendte 15. oktober 2014 på høring et forslag om at konsesjonsloven (lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv., Lov-2003-11-28-98) oppheves. Høringsfristen er 15. januar 2015.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., Lov-2003-11-28-98.

Det fremgår av § 1 i konsesjonsloven at formålet er «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 miljø, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosetting»

I høringsnotatet er det redegjort for grunnene til forslaget om å oppheve konsesjonsloven, og i det følgende gis det en kort oppsummering av de mest vesentlige punktene.

- En opphevelse av konsesjonsloven vil styrke den private eiendomsretten, det vises i denne sammenheng til Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, første tilleggsprotokoll artikkel 1, første ledd. Eierne vil ved en opphevelse av konsesjonsloven få større handlingsrom, og dermed større frihet til å råde over sin egen eiendom. Eierne kan ved en opphevelse av konsesjonsloven selge til den personen de selv vil, og til en pris som oppnås i fritt marked.
- Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt påvirker og kan begrense selgers vilje til å legge ut eiendommen på salg. Boplikt kan føre til at enkelte kjøpere vil vegre seg for å kjøpe en landbrukseiendom, noe som kan ha en prisdempende effekt i områder hvor det er lite attraktivt å bo.
- Håndhevingen av konsesjonsloven binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Etter Departementet syn vil plan- og bygningsloven, samt jordloven, i hovedsak ivareta de interesser som begrunner konsesjonsloven.
- Det er så mange unntak fra loven, at det i seg selv er en grunn til å oppheve loven.
- Det er i praksis få avslag på søknader om konsesjon, noe som etter Departementet sitt syn tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene, med bruk av konsesjonsloven. Departementet vil likevel ikke se bort i fra at konsesjonsloven har virkning på

omsetningen fordi reglene finnes, og at reglene setter premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Etat for landbruk argumenterer i vedlagte fagnotat for at en opphevelse av konsesjonsloven totalt sett vil medføre langt flere negative konsekvenser enn positive, og vil på bakgrunn av dette ikke anbefale at loven blir opphevet. Det viktigste argumentet er at kommunen, mister et viktig virkemiddel for å kunne påvirke fremtidig bruk av jordbruksareal. Opphevelse av priskontrollen vil kunne føre til at særlig unge mennesker ikke får mulighet til å tilegne seg gårdsbruk.

Byråden gir tilslutning til det foreliggende forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å avvikle konsesjonsloven og oppheve boplikten, og støtter således ikke fagetatens vurderinger.

Vedtakskompetanse:

I henhold til Byrådets fullmakter vedtatt av bystyret 18. desember 2013 med endring av 23. april 2014, sak 84-13, Del II § 7 Høringsuttalelser med følgende ordlyd «Byrådet selv avgir høringsuttalelser på vegne av Bergen kommune. Høringsuttalelser i prinsipielle saker som samtidig innebærer politiske avveininger, skal avgis av bystyret. Høringsuttalelser avgitt av byrådet sendes uten ugrunnet opphold bystyrets kontor til orientering».

Byråden for kultur, næring, idrett og kirke innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. Bergen kommune støtter høringsforslaget fra Landbruks- og Matdepartementet om oppheving av Konsesjonsloven og boplikt.
2. Melding om vedtak sendes Bystyrets kontor

Dato: 13. januar 2015

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Helge Stormoen
byråd for kultur, næring, idrett og kirke

Vedlegg:
Fagnotat fra Etat for landbruk
Landbruks- og matdepartementets høring

Fagnotat

Saksnr.: 201400052-43
Emnekode: ESARK-03
Saksbeh: HEDA

Til: Stab v/ Harm-Christian Tolden

Kopi til:

Fra: Etat for landbruk

Dato: 05. januar 2015

Høring Konesjonsloven

Hva saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet sendte 15. oktober 2014 på høring et forslag om at konsesjonsloven (lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv., Lov-2003-11-28-98) oppheves. Høringsfristen er 15. januar.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konesjonsloven) mv., Lov-2003-11-28-98. En oppheving av konsesjonsloven vil få konsekvenser for muligheten kommunen har til å regulere omsetningen av landbrukseiendommer.

Anbefalt forslag fra Etat for landbruk

Etat for landbruk konkluderer med at en opphevelse av konsesjonsloven totalt sett vil medføre langt flere negative konsekvenser enn positive, og vil på bakgrunn av dette ikke anbefale at loven blir opphevet.

Helene Dahl - etatsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., Lov-2003-11-28-98. En oppheving av konsesjonsloven vil få konsekvenser for muligheten kommunen har til å regulere omsetningen av landbrukseiendommer.

Det fremgår av høringsnotatet at en opphevelse av konsesjonsloven også vil medføre endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova).

Det fremgår av § 1 i konsesjonsloven at formålet er å «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 miljø, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosetting.

I høringsnotatet er det redegjort for grunnene til forslaget om å oppheve konsesjonsloven, og i det følgende gis det en kort oppsummering av de mest vesentlige punktene.

- En opphevelse av konsesjonsloven vil styrke den private eiendomsretten, det vises i denne sammenheng til Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, første tilleggsprotokoll artikkel 1, første ledd. Eierne vil ved en opphevelse av konsesjonsloven få større handlingsrom, og dermed større frihet til å råde over sin egen eiendom. Eierne kan ved en opphevelse av konsesjonsloven selge til den personen en selv vil, og til en pris som oppnås i fritt marked.
- Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt påvirker og kan begrense selgers vilje til å legge ut eiendommen på salg. Boplikt kan føre til at enkelte kjøpere vil vegre seg for å kjøpe en landbrukseiendom, noe som kan ha en prisdempende effekt i områder hvor det er lite attraktivt å bo.
- Håndhevingen av konsesjonsloven binder opp ressurser både for private og offentlige aktører. Etter Departementet syn vil plan- og bygningsloven, samt jordloven, i hovedsak ivareta de interesser som begrunner konsesjonsloven.
- Det er så mange unntak fra loven, at det i seg selv er en grunn til å oppheve loven.
- Det er i praksis få avslag på søknader om konsesjon, noe som etter Departementet sitt syn tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene, med bruk av konsesjonsloven. Departementet vil likevel ikke se bort i fra at konsesjonsloven har

virkning på omsetningen fordi reglene finnes, og at reglene setter premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Etat for landbruk sine kommentarer tilknytning de overnevnte punkter:

Etat for landbruk vil i forbindelse med ønsket om å styrke privat eiendomsrett påpeke at det har blitt slått fast av Høyesterett, Rt. 2005 s. 607, at konsesjonsloven ikke er i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1, første ledd.

Når det gjelder priskontroll, er Etat for landbruk av den oppfatning at det vil være uheldig å oppheve denne bestemmelsen. Virkningene vil kunne være at prisen som oppnås på et fritt marked, vil utelukke personer med begrenset økonomi som ønsker å gå inn i næringen og de som trenger tilleggsareal.

Etat for landbruk er av den oppfatning at investeringslysten blant eiere som tenker å gi seg i næringen ikke vil øke, dersom priskontrollen oppheves. I dag er det en egen landbrukstakst, som skal ta hensyn til kvaliteten på jorden og gjenspeile verdien på denne. Denne taksten, og priskontrollen, tar utgangspunktet i om en vil kunne drive eiendommen videre økonomisk forsvarlig. Dersom en har investert i jorden, vil også taksten gjenspeile dette. Videre vil et salg på fritt marked kunne medføre at en potensiell kjøper ikke har råd til å gjennomføre nødvendige investeringer for å få til en drift som vil være økonomisk, som følge av en budrunde.

Det vil heller ikke være slik at flere unge kommer inn i næringen, som er et mål for både Regjeringen og Departementet, ved en opphevelse av konsesjonsloven, og dermed også priskontrollen. Unge har som regel mindre midler disponibelt enn de som er mer etablerte, og vil trolig bli priset ut under en eventuell budrunde. En sammenligning med kjøp av hus eller leilighet vil heller ikke være naturlig som et argument for oppheving av konsesjonsloven, da en etter konsesjonsloven må vurdere om en landbrukseiendommen vil være økonomisk drivverdig på sikt. Formålet med priskontrollen er altså at en skal vurdere den prisen som er avtalt, og om den gjenspeiler den verdien landbrukseiendommen har, også i et fremtidig økonomisk perspektiv i forbindelse med drift.

At det er flere unntak fra loven, medfører ikke at dette er en grunn i seg selv for å oppheve loven. Det er de større eiendommene, uavhengig om de faller innunder priskontroll eller ikke, som også er attraktive eiendommer for utbyggere. Dette gjelder spesielt nær storbyer og tettbygde strøk, som Bergen, hvor det er behov for utbyggingsgrunn. At Departementet legger til grunn at plan- og bygningsloven og jordloven vil forhindre utbyggere i å kjøpe landbrukseiendommer, vil nok gjelde til en viss grad. Likevel vil en trolig oppleve at flere landbrukseiendommer blir kjøpt opp i pressområder med formål til utbygging, og en kan ikke utelukke at det vil komme inn flere søknader om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel. En har i dag mulighet for å nekte konsesjon til utbyggere som spekulerer i fremtidige reguleringsplaner og i å søke dispensasjon fra eksisterende reguleringsplaner, samtidig som en også kan trekke en konsesjon tilbake. Det å nekte konsesjon eller å trekke konsesjon tilbake er to virkemidler som er effektive for å bevare landbruksarealer, noe som en ikke lenger vil ha mulighet til ved en opphevelse av konsesjonsloven.

En opphevelse av konsesjonsloven vil ikke nødvendigvis medføre mindre byråkrati slik Departementet forutsetter. En opphevelse vil medføre at kommunen i langt større grad må undersøke at eiere av landbrukseiendommer oppfyller driveplikten, slik den fremgår av jordlovens § 8. Dersom eier ikke oppfyller driveplikten etter jordloven § 8, skal kommunen pålegge eier å leie arealet til noen som kan oppfylle driveplikten. Dersom eier ikke finner noen som kan drive arealet, er det kommunen som skal undersøke om det er noen som leie og drive

arealet. Dette arbeidet vil kommunen langt på vei slippe dersom konsesjonsloven består, ved at man har blitt forelagt søkers planer for bruk av eiendommen og om vedkommende er skikket til å drive. I tillegg vil en i pressområder trolig oppleve langt flere søknader om dispensasjon fra reguleringsplaner enn det er per dags dato, noe som vil få konsekvenser for byggesaksavdelingene i kommunene. En opphevelse av konsesjonsloven vil dermed ikke nødvendigvis medføre mindre byråkrati eller være tidsbesparende, da en må følge opp andre regelverk i stedet.

Når det gjelder få avslag på søknader vedrørende konsesjon, er Etat for landbruk av den oppfatning at dette er fordi aktørene innretter seg etter lovverket, som også Departementet heller ikke vil utelukke. Som det er nevnt ovenfor, en eventuell opphevelse av konsesjonsloven vil nok i langt større grad medføre at aktører som ellers ikke ville fått konsesjon, nå vil kjøpe landbrukseiendommer med annet formål enn det loven i dag legger opp til, og da spesielt i områder hvor det utbyggingspress.

For øvrig fremgår det av forarbeidene, Ot.prp.nr. 79, (2002-2003), rettspraksis og uttalelser fra Sivilombudsmannen at kommunene skal ta utgangspunktet i lovlige overdragelser i behandlingen av konsesjonssaker, og det skal svært mye til for at offentlige myndigheter skal gripe inn i en avtale, dersom søker ivaretar de formål loven fremmer. Det skal dermed mye til for at en kommune skal nekte å gi konsesjon, så fremt søker ivaretar formålene til loven.

Etat for landbruk er likevel ikke negativ til at det lempes på loven i dag, i den forstand at mindre tilleggsareal som brukes til eksempelvis hage og ligger i område regulert til LNF, ikke skal ha krav om konsesjon. Slik loven fungerer i dag må en søke om konsesjon for mindre ubebygde areal, som har eget gårds- og bruksnummer, men blitt brukt som hage og kjøpt sammen med en annen boligeiendom.

I dag kan en bruke egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet for eiendom mindre enn 2 dekar, forutsatt at det skal bygges bolig eller hytte på eiendommen innen 5 år. Dersom det skal legges til mindre areal som tidligere har blitt brukt som tilleggsareal til boligeiendom, må en i dag søke konsesjon for dette, da det ikke er en nedre grense for hva som er konsesjonspliktig eiendom når den ikke skal bebygges med bolig eller hytte. Slike søknader fremstår i dag som en ren formalitet å behandle, samtidig som det utsetter hele kjøpsprosessen, og det hele kunne vært raskere behandlet ved bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er heller ikke knyttet noen landbruksfaglige interesser i slike eiendommer, da arealet er for lite og de ofte ligger for langt unna landbrukseiendommer til å kunne driftes.

Etat for landbruk har ikke tatt stilling til lokale forskrifter vedrørende null-konsesjon, da dette ikke er aktuelt i Bergen kommune

Når det gjelder boplikt på landbrukseiendommer er ikke dette et stort problem for Bergen kommune i utgangspunktet, da de fleste eiendommer ligger i nærheten til byen og er attraktive steder å bo. Likevel er Etat for landbruk av den oppfatning at det kan slå uheldig ut i distriktene, ved at personer kan kjøpe mindre landbrukseiendommer til bruk som fritidsbolig. Ved å fjerne boplikten, vil trolig antall fastboende i attraktive hytteområder bli redusert.

Etat for landbruk konkluderer med at en opphevelse av konsesjonsloven totalt sett vil medføre langt flere negative konsekvenser enn positive, og vil på bakgrunn av dette ikke anbefale at loven blir opphevet.

Høringsuttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten

Byrådet behandlet saken i møtet 150115 sak 1008-15 og fattet følgende vedtak:

1. Bergen kommune støtter høringsforslaget fra Landbruks- og Matdepartementet om oppheving av Konsesjonsloven og boplikt.
2. Melding om vedtak sendes Bystyrets kontor

Saknr 1008-15
Emnekode 03
Arkivsak 201400052

Til Byrådsavdeling for kultur, næring, idrett og kirke

Høringsuttalelse til forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten

Byrådet behandlet saken i møtet 150115 sak 1008-15 og fattet følgende vedtak:

1. Bergen kommune støtter høringsforslaget fra Landbruks- og Matdepartementet om oppheving av Konsesjonsloven og boplikt.
2. Melding om vedtak sendes Bystyrets kontor

Byrådsleders avdeling, 15. januar 2015

Ann Solsand