

Fra: Ann Elin Teksdal [Ann.Elin.Teksdal@kristiansand.kommune.no]
Sendt: 28. januar 2015 14:40
Til: Postmottak LMD
Emne: VS: Høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt Kristiansand Formannskaps vedtak 28.1.15
Vedlegg: 201410541-5 Vedtak FORMAN, 28012015, Sak 8-15, Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven 15593675_1_1.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Fullført

Vedlagt oversendes vedtaket fra Formannskapet i Kristiansand vedr Høring –forslag om å oppheve konsesjonsloven.

Det vises til tidligere oversendte vedtak fra Byutviklingsstyret i Kristiansand 15.1.15

Ann Elin Teksdal

Rådgiver, Parkvesenet, Teknisk sektor

Mobil: +47 982 23 744 | Kontor: +47 38 24 31 89 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |

postmottak@kristiansand.kommune.no |

Besøksadresse: Rådhuskvartalet – Rådhusgata 18. Henvendelse i 1. etasje



Fra: Ann Elin Teksdal
Sendt: 16. januar 2015 08:35
Til: 'postmottak@lmd.dep.no'
Emne: Høring forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt Kristiansand Byutviklingsstyres vedtak 15.1.15

Vedlagt oversendes som beskrevet i mail 15.1.15 vedtaket fra Kristiansand Byutviklingsstyre 15.1.15

Ann Elin Teksdal

Rådgiver, Parkvesenet, Teknisk sektor

Mobil: +47 982 23 744 | Kontor: +47 38 24 31 89 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |

postmottak@kristiansand.kommune.no |

Besøksadresse: Rådhuskvartalet – Rådhusgata 18. Henvendelse i 1. etasje

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201410541
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Byutviklingsstyret	15.01.2015	14/15
2 Formannskapet	28.01.2015	8/15

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

FORMANNSKAPET 28.01.2015 SAK 8/15

Vedtak:

1. Formannskapet anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves.
(Enst.)
2. Formannskapet stiller seg negativ til forslaget om å fjerne konsesjonsloven og boplikt. Man mener dagens nedfelte bestemmelser bør opprettholdes. Dette er mest hensiktsmessig med tanke på hensynet til fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og at hensyn til bosetting blir ivare tatt. Videre ønsker man at kommunene fremdeles skal ha mulighet for avslag eller å stille 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.
(7/6)

Votering:

Byutviklingsstyrets innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Byutviklingsstyrets innstilling pkt. 2 ble vedtatt med 7 mot 6 stemmer (H/FRP/PP/V).

RETT UTSKRIFT:

28.01.2015

Dato 16. desember 2014
Saksnr.: 201410541-3
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
15.01.2015
28.1.2015

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Sammendrag

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 i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt. Konsesjonsloven og boplikten vil ikke bli erstattet av andre regler.

Høringsfrist er 15.1.2015.

Dagens konsesjonslov har til formål « *å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet*» jf. konsesjonsloven § 1. Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet til framtidige generasjoner behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen.

Høringsforslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige og at priskontroll ved omsetting av landbrukseiendommer vil falle bort. Forslaget innebærer 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.

Mange erverv er i dag konsesjonsfrie, dette gjelder bla erverv av bebygde eiendommer som er mindre enn 100 daa og som ikke har mer enn 25 daa dyrka mark, samt erverv innen nær familie.

Av ca 300 landbrukseiendommer i Kristiansand er ca 200 så store at de er omfattet av konsesjonsloven/boplikt og ca 120 av landbrukseiendommene er omfattet av dagens priskontroll når de ikke erverves av nær familie.

Konsekvensene ved lovforslag er vanskelig å forutse. Flere av effektene ved å fjerne konsesjonsloven synes etter kommunens vurdering å ha motsatt effekt av det departementet ønsker å oppnå ved å oppheve konsesjonsloven. For at saken skulle ha vært tilstrekkelig opplyst burde konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven vært utredet før forslaget ble sendt på høring.

Rådmannen anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves.

Forslag til vedtak

Formannskapet anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves.

Tor Sommerseth
rådmann

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Vedlegg:

Høringsnotatet med omtale av gjeldende rett, statistikk, begrunnelse for forslaget, ikrafttredelse, administrative og økonomiske konsekvenser.

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 i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt. Konsesjonsloven og boplikten vil ikke bli erstattet av andre regler. Høringsfrist er satt til 15.1.2015.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Priskontroll ved omsetting av landbrukseiendommer vil også falle bort. 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.

Forslagets formål er å styrke den private eiendomsretten og å gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Departementet mener at dagens bestemmelser om konsesjon og boplikt innskrenker eiers rådighet over eiendommen. Departementet mener den gjeldende eiendomslovgivingen, spesielt i landbruket, legger for store begrensinger på eiendomsretten da eieren ikke står fritt til å selge til hvem hun eller han vil eller til hvilken pris. Departementet mener at konsesjonsloven demper omsetningstakten, prisnivået, gjør gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom uheldig høy og fører til få landbrukseiendommer i fritt salg.

Departementet mener opphevelse av konsesjonsloven vil lette rekrutteringen til landbruksnæringen og gjøre det lettere for den som trenger tilleggsjord å skaffe seg areal. I tillegg mener Departementet at gjeldende bestemmelser kan dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

En opphevelse av konsesjonsloven skal i følge departementet ikke endre noe på regjeringens arbeid for å verne om landbrukets produksjonsarealer. Reglene som skal sikre slikt vern ligger i plan- og bygningsloven og i reglene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. Disse bestemmelsene berøres ikke av departementets høringsforslag. Det bemerkes at Landbruks- og matdepartementet 17.10.2014 ba Landbruksdirektoratet om å nedsette og lede en arbeidsgruppe som skal vurdere problemstillinger knyttet til driveplikt.

Gjeldende rett

Konsesjonslovens har til formål « å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet » jf. konsesjonsloven § 1. Konsesjonsloven skal sørge for at hensynet til framtidige generasjoner behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensyn til bosetting blir ivaretatt.

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.

Unntak fra konsesjonsplikten gjelder i hovedsak tre hovedgrupper av eiendommer:

- 1) Godkjente fradelte ubebygde enkelttomter til bolig eller fritidseiendom inntil 2 dekar eller der arealet er regulert til annet enn landbruks-, natur-, og fritidsformål.
- 2) Bebygd eiendom der totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er dyrka jord.
- 3) En rekke erverv som leiligheter, borettslagsandeler og sameieparter i regulerte eiendommer utenfor LNF-område.

Loven har også unntak som følger av erververs stilling. Eiers ektefelle eller nær familie av eier eller eiers ektefelle, plikter ikke å søke konsesjon. Denne konsesjonsfriheten betinger boplikt på landbrukseiendommer med boplikt. I tillegg trenger ikke staten å søke konsesjon samt en del erverv som gjøres av kommune eller andre offentlige instanser og banker.

Etter gjeldende regelverk er det boplikt på bebygde eiendommer som har mer enn 25 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog. I tillegg kan kommunen sette vilkår om boplikt i konsesjonssaker for mellomstore eiendommer (mindre enn 25 daa dyrka mark/500 daa produktiv skog, men større enn 100 daa totalt) ved konsesjonsbehandling.

Ved avgjørelser om konsesjon for landbrukseiendommer, skal det etter § 9 i konsesjonsloven legges særlig vekt på;

1 om den avtalte pris 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 som skikket til å drive eiendommen

5 om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Det er også fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved erverv oppstår sameie i eiendommen eller dersom antall sameiere økes.

Av ca 300 landbrukseiendommer i Kristiansand er ca 200 på over 100 daa, og ca 120 har enten mer enn 25 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog. Kommunen behandler 1-5 konsesjonssaker i året samt 300-400 egenerklæringer om konsesjonsfrihet.

Vurdering

Dette er en sak av politisk karakter og omhandler mer enn landbruk. Lovforslaget foreslår en retning hvor styrket eiendomsrett, avbyråkratisering og forenkling er et overordnet ønske fra regjeringen. Regjeringen har samtidig et ønske om økt matproduksjon, vern av dyrka mark, rasjonelle og robuste driftsenheter.

Kristiansand kommune har ikke mange konsesjonssaker til behandling pr. år. Antatt arbeidsbehov for disse sakene er 1-2 uker. I tillegg kommer egenerklæringene om konsesjonsfrihet, det er ikke gjort noen registrering av arbeidsforbruk for disse.

Da konsesjonsloven ble vedtatt tidlig på 1900-tallet var formålet å hindre oppkjøp av arealer fra bla utenlandske investorer og sikre landets landbruksarealer. Landbrukseiendommene i Norge har på grunn av konsesjonsloven ikke vært gjenstand for eiendomsspekulasjon. Den selveiende bonden står i dag for det aller meste av den landbaserte matproduksjon.

Forslagets formål er blant annet å styrke den private eiendomsretten og å gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Departementet mener den gjeldende eiendomslovgivingen, spesielt i landbruket, legger for store begrensinger på eiendomsretten da eieren ikke står fritt til å selge til hvem hun eller han vil eller til hvilken pris.

Ved å fjerne konsesjonsloven og bopliktbestemmelsene vil dagens krav om personlig eierskap til landbrukseiendommer falle bort. Aksjeselskaper og andre selskaper, norske eller utenlandske, vil kunne kjøpe landbrukseiendommer og drive med de mulighetene det gir til økonomisk tilpasning. Fri omsetning av landbrukseiendom kan åpne opp for pengeplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer, dette vil trolig særlig gjøre seg gjeldene i pressområder rundt byene.

Etter dagens regelverk blir formålet med ervervet vurdert jf konsesjonsloven. Ved opphevelse av konsesjonsloven kan landbrukseiendommer erverves til andre formål enn landbruk. Kommunene vil ikke lengre ha mulighet for avslag eller å stille vilkår på grunn av

konsekvenser av et erverv på miljø, bosetting, driftsmessig løsning for landbruks-eiendommer, kompetansen for å drive eiendommen, hensyn til forvaltning av miljø, ressurser eller kulturlandskap.

Fjerning av konsesjonsloven vil også åpne opp for at selskaper kan eie et ubegrenset antall landbrukseiendommer. Større selskaper vil kunne kjøpe landbrukseiendommer for å sikre leveranser til egne interesser.

Det vil ikke være noen begrensninger i forhold til utenlandsk oppkjøp og eierskap av landets landbruks-/naturressurser.

Oppkjøp av landbrukseiendommer av privatpersoner eller selskaper til andre formål enn landbruk er ikke i samsvar med regjeringen ønske om at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom, økt matproduksjon, vern av dyrka mark, rasjonelle og robuste driftsenheter.

Priskontrollen er i dag begrenset til bebygde eiendommer som har mer enn 25 daa dyrka mark eller mer enn 500 daa produktiv skog, når disse omsettes utenom nær familie.

Departementet mener det å fjerne priskontrollen vil lette rekrutteringen til landbruksnæringen og gjøre det lettere for den som trenger tilleggsjord å skaffe seg areal. I tillegg mener Departementet at gjeldende bestemmelser kan dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Den positive virkningen av å fjerne konsesjonsloven er i høringsforslaget i stor grad vurdert fra selgers synsvinkel. Det er i liten grad vurdert hvordan markedet i vil reagere på endringen og hvordan dette vil påvirke landbruket og eiendomsforholdene, da særlig i de bynære områdene hvor mye av den beste jordbruksjorda ligger og de mest attraktive utbyggingsområdene er.

En ren markedsstyrt prisutvikling på landbrukseiendommer vil trolig øke prisene på landbrukseiendommer, særlig i bynære områder. En høy pris vil gjøre det vanskeligere for unge å få innpass i næringen. På lik linje med andre næringer, er landbruket avhengig av rekruttering. Spesielt er dette viktig for å nå vedtatte mål i landbrukspolitikken om økt matproduksjon. Framtidsutsiktene bør derfor så langt det er mulig oppleves som langsiktige og forutsigbare. Det er derfor av stor betydning at prisenivået på landbrukseiendommer ikke er vesentlig høyere enn summen av hva som er eiendommens driftsgrunnlag og verdien eiendommen har som bosted. Dagens konsesjonslov er et redskap for å imøtekomme dette.

Pris på tilleggsjord vil trolig også bli høyere dersom priskontrollen fjernes. Flere vil kanskje selge tilleggsjord, mens landbruksnæringen vil pga høye kapitalkostnader ha problemer med å kjøpe den. Dersom prisen på gårder og jord blir for høy, kan dette vanskeliggjøre nødvendige investeringer i driftsapparatet på grunn av økte kapitalkostnader og driftsgrunnlaget vil bli svekket. Et svekket driftsgrunnlag vil være det motsatte av regjeringens ønske om å styrke driftsgrunnlaget for landbrukseiendommene.

Dersom priskontrollen fjernes vil pengesterke kjøpere trolig vinne kampen om jorda fremfor bønder som ønsker å satse på landbruksnæringen. I stedet for å produsere mat, kan gården bli brukt til fritids-/hobbyformål. Dette vil være det motsatte av regjeringens ønske om økt matvareproduksjon, at flere bønder skal eie fremfor leie den jorda de trenger og at bøndene skal kunne ha større råderett over egen eiendom.

I høringsdokumentet er det lagt vekt på at dagens regelverk vil kunne dempe investeringslysten og slik svekke driftsgrunnlaget. Ved dagens priskontroll skal det etter gjeldende regelverk for bygninger legges til grunn nedskrevet gjenanskaffelsesverdi (nyanleggskostnader for en tilsvarende bygning korrigert for alder, størrelse og slitasje mm).

Dette vil si at dersom en gjør investeringer rett før en eiendomsoverdragelse vil så å si hele kostnaden ved bygget kunne gjenspeiles i prisen som kan godtas for eiendommen.

En fjerning av priskontrollen og boplikt vil være en fordel for de som vil ut av næringen og som ønsker høyest mulig pris for sin eiendom. Mange eiendommer er allerede i dag uten priskontroll og kan dermed omsettes fritt. Selv om det ikke er knyttet priskontroll til eiendommen er det ofte knyttet boplikt til den pga størrelse. Krav om boplikt kan være et moment som gjør at prisen på eiendommen ikke blir så høy at eier vil selge. En fjerning av konsesjonsloven vil kanskje føre til at flere eiendommer omsettes, men da også at mange eiendommer erverves som fritidseiendommer.

Advokat i Norges Bondelag, Erlend Stabell Daling har i et foredrag sammenlignet utviklingen i landbruket i Norge med landbruket i Sverige og Danmark etter at disse landene avviklet sitt regelverk knyttet til eiendomsomsetning tidlig på 90-tallet. *Etter at Sverige avviklet konsesjonsloven i 1992 er landbruksareal tilsvarende Norges landbruksareal lagt ned. 30 % av bøndene i Sverige er under 50 år, mens det i Norge er ca. 50 %. Det er de eldste bøndene i Sverige som har kapital til å kjøpe tilleggsjord. De landene i Europa som har færrest regler knyttet til eiendomsomsetning har størst andel leiejord blant bøndene. I Norge har andelen selveid jord blant bøndene økt fra 1950 og fram til i dag. Danmark avviklet priskontrollen i 1993, pris på landbrukseiendommer var i 1993 27 % av prisen i 2008. Den danske bonden har i dag veldig høye kapitalkostnader.*

Når en ser på hvordan landbruket i våre naboland har utviklet seg etter at de avviklet sitt regelverk rundt eiendomsoverdragelser, kan effekten av å fjerne konsesjonsloven og priskontrollen virke som det motsatte av det som departementet ønsker med høringsforslaget; økt rekruttering, økt omsetting av tilleggsjord og effektive og rasjonelle enheter.

Konklusjon

Dette er en sak av politisk karakter og omhandler mer enn landbruk. Lovforslaget foreslår en retning hvor styrket eiendomsrett, avbyråkratisering og forenkling er et overordnet ønske fra regjeringen. Regjeringen har samtidig et ønske om økt matproduksjon, vern av dyrka mark, rasjonelle og robuste driftsenheter.

Konsekvensene ved lovforslag er vanskelig å forutse. Flere av effektene ved å fjerne konsesjonsloven synes etter kommunens vurdering å ha motsatt effekt av det departementet ønsker å oppnå ved å oppheve konsesjonsloven. For at saken skulle ha vært tilstrekkelig opplyst burde konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven vært utredet før lovforslaget ble sendt på høring.

Rådmannen anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves.

Alternativt forslag til vedtak;

Formannskapet støtter forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelsene om boplikt i odelsloven.

SAKS PROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201410541
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Byutviklingsstyret	15.01.2015	14/15
2 Formannskapet	28.01.2015	

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

BYUTVIKLINGSSTYRET 15.01.2015 SAK 14/15

Vedtak:

1. Formannskapet anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves.
(8/1)
2. Formannskapet stiller seg negativ til forslaget om å fjerne konsesjonsloven og boplikt. Man mener dagens nedfelte bestemmelser bør opprettholdes. Dette er mest hensiktsmessig med tanke på hensynet til fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og at hensyn til bosetting blir ivaretatt. Videre ønsker man at kommunene fremdeles skal ha mulighet for avslag eller å stille 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.
(5/4)

Forslag:

Rådmannen fremmet følgende innstilling:

«Formannskapet anbefaler at konsekvensene ved oppheving av konsesjonsloven blir utredet før en tar stilling til om loven bør oppheves. «

Repr. Hans Petter Horve, MG fremmet følgende forslag:

«Formannskapet stiller seg negativ til forslaget om å fjerne konsesjonsloven og boplikt. Man mener dagens nedfelte bestemmelser bør opprettholdes. Dette er mest hensiktsmessig med tanke på hensynet til fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensyn til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser og at hensyn til bosetting blir ivaretatt. Videre ønsker man at kommunene fremdeles skal ha mulighet for avslag eller å stille 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.

Votering:

Rådmannens innstilling vedtatt med 8 mot 1 stemme, Hans Petter Horve, MG, vedtakets pkt. 1.

Repr. Hans Petter Horves (MG) forslag vedtatt med 5 mot 4 stemmer, Tove Kirkevik, FRP, Solveig Nilsen, V og Helene H. Knudsen og Odd Nordmo, H, vedtakets pkt. 2.

RETT UTSKRIFT:

15.01.2015