



LINDESNES KOMMUNE

Servicekontoret

Landbruksdepartementet

Melding om vedtak

Nr.:

DERES REF.:

VÅR REF:

SAKSBEHANDLER:

ARKIVKODE:

DATO:

15301/2014 - 2014/68

Margrethe Engeland

000

16.12.2014

MELDING OM VEDTAK, HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN OG BOPLIKTEN

Vedlagt følger særutskrift av saken som ble behandlet i Kommunestyret 11.12.2014.

Med hilsen

Margrethe Engeland

SAKSMAPPE: 2014/68			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 14464/2014	SAKSBEHANDLER: Regionalt landbrukskontor	Sign.
UTVALG: Teknisk styre Kommunestyret	DATO: 02.12.2014 11.12.2014	SAKSNR: 116/14 80/14	

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vedlegg:

Rådmannens forslag til innstilling:

Med bakgrunn i kommunens erfaringer og vurdering av konsekvenser av høringsforslag 15.10.2014 fra Landbruks- og Matdepartementet, finner Lindesnes kommune at:

Konsesjonsloven skal inntil videre bevares i sin helhet for å ivareta intensjoner om 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 miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
 5. *hensynet til bosettingen.*

Saksprotokoll i Teknisk styre - 02.12.2014

Behandling:

Stein Beer-Svendsen foreslår følgende nytt forslag til innstilling; Lindesnes Kommune er positiv til departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven/boplikten.

Stein Beer-Svendsens forslag til innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer(KrF, SP)

Innstilling

Lindesnes Kommune er positiv til departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven/boplikten.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.12.2014

Behandling:

Forslag fra Per Olav Skutle (V):

«Med bakgrunn i kommunens erfaringer og vurdering av konsekvenser av høringsforslag 15.10.2014 fra Landbruks- og Matdepartementet, finner Lindesnes kommune at:

Konsesjonsloven skal inntil videre bevares i sin helhet for å ivareta intensjoner om 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 miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.»

Ved alternativ votering mellom teknisk styre sin innstilling og Skutle sitt forslag, ble forslaget til Skutle vedtatt med 12 stemmer (V, Krf, Sp, Ap).

Vedtak:

Med bakgrunn i kommunens erfaringer og vurdering av konsekvenser av høringsforslag 15.10.2014 fra Landbruks- og Matdepartementet, finner Lindesnes kommune at:

Konsesjonsloven skal inntil videre bevares i sin helhet for å ivareta intensjoner om 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 miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Bakgrunn:

Det er laget en felles saksframstilling av vårt regionale landbrukskontor til bruk i alle deltakerkommunene.

I regjeringen Solbergs plattform den 7.okt.2013 oppstilles regjeringens syn på norsk jord- og skogbruk. Plattformen tar sin utgangspunkt i bl.a. følgende ønsker:

- å styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom,
- å skape et levedyktig landbruk ved å styrke mulighetene for verdiskaping,
- å styrke jord- og skogbrukernes stilling som selvstendige næringsdrivende,
- å legge vekt på forutsigbarhet og reformer som kan gi økt lønnsomhet,
- norske matprodusenter skal ha konkurransedyktige rammebetingelser for etablering og produksjon.

Plattformen avsluttes med en lang reformkatalog som innehold bl.a. følgende punkter:

- Redusere jordbrukets kostnadsnivå og gi bonden nye og bedre inntektsmuligheter.
- Arbeide for en høyest mulig selvforsyning av mat av beredskapshensyn.

- Gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll.
- Utrede praktiseringen av driveplikten, og vurdere en oppheving.
- Ta vare på god matjord, men balansere jordvernet mot storsamfunnets behov.
- Gjennomføre forenklinger og reduksjon av landbruksbyråkratiet.
- Legge til rette for å øke avvirkningen av skog.

Med brev datert 15.10.14 sender Landbruks- og matdepartementet på høring et forslag om å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven som omhandler boplikt. Forslaget beskrives slik i høringsbrevet:

«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. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.»
(Se vedlegg 1 og 2!)

Høringsfristen er 15. januar 2015.

Vurdering:

Lokale/regionale erfaringer

1. Sørlandet i korthet

- Småskala eiendomsstruktur
- Fragmentert landskap med stort fokus på fradeling av boliger og fritidseiendommer.
- Presset arealsituasjon p.g.a. flott kulturlandskap og hyggelig klima samt nærhet til kontinentet.
- Betydelig reiselivsnæring.
- I noen kommuner i Agder er landbruket viktigste næring bortsett fra offentlig tjenesteyting.
- I alle kommuner har landbruket betydning. Spesielt med tanke på landbruksnæringen som en viktig bruker av tjenester leverte av andre næringer i bygdemiljøet.
- Gjengroing og svak drift av marginale jordbruksarealer er et problem.
- Mye av jordbruksmarka er leid jord, ofte mer enn 50 %.
- Skogressursen er viktig, men mange bruk mangler aktiv drift.
- Agderfylkene har kort avstand til markeder med mulige oppkjøpere av fast eiendom: Oslo, Stavanger og det europeiske kontinentet.

2. Fordeler med konsesjonsloven

- Loven bidrar til at erverv med formål landbruk prioriteres samtidig som andre viktige samfunnsinteresser blir ivaretatt.
- Loven bidrar til å bevare lokalt eierskap.
- Loven gir stat og kommune mulighet til å bruke lovverket som virkemiddel når og viss det blir en uheldig utvikling i eiendomsdannelsen. I denne sammenheng er loven framtidsretta. Muligheten til å kunne regulere er minst like viktig i en tid med «fri flyt av varer og tjenester», globalisering og usikkerhet i markedene.
- Loven bidrar til erverv av landbrukseiendom til en pris som tar hensyn til inntjeninga i landbruket, det vil si den har en prisdempende effekt.
- Loven har regler om boplikt som bidrar til levende bygder.

- Til en viss grad bidrar lov forvaltningen til at kompetansenivået blant nye grunneiere opprettholdes. Her må vi nevne forventninger som loven bidrar med om landbruksdrift, boplikt og lokalt eierskap som nedfelles i folk helt fra barne- og ungdomsårene.
- Det er også vår erfaring at konsesjonsloven har en preventiv virkning og for det meste respekteres av selgere, kjøpere og meglere.

3. Utviklings- og forbedringspotensial

- Jordsmonn, klima og kort avstand til god marked gir gode forutsetninger for landbruksutvikling.
- Stort potensial for utvikling av landbruksnæringen på bred front og gjerne med mindre arealkrevende produksjoner som frukt, bær, pyntegrønt, juletre, blomster, krydder, veksthus, birøkt m.m.
- Landbruksnæringen i lokale hender er en viktig forutsetning for en sunn verdiskaping innafor reiselivsbransjen.
- Underutnyttet potensial for beitebruk i utmark.
- Stort potensial for utvikling av kompetanse og aktiv drift i skognæringen.
- Stort potensial for vekst og nyskaping av mange årsverk i landbruksnæringen.
- Stort potensial for utvikling av samarbeid innafor landbruksnæringen.
- I Agder er det stort behov og potensial for en jordreform med formål større og mer rasjonelle landbrukseiendommer.

4. utfordringer for landbruksutvikling på Sørlandet med nåværende rammetilstand

- Vekst i etablering av fritidshus og boliger fører til en sterk kostnadsutvikling ved kjøp av fast eiendom. Landbruksnæringens rammeverk er ikke godt nok for å holde stand mot økende kostnadsutvikling.
- Rammeverket er heller ikke godt nok for å opprettholde et sterkt jordvern.
- Til tross for gode tilskuddsordninger, er forutsetningene ikke gode nok for å skape forutsigbare forhold og derved en robust landbruksnæring som tør å satse og investere. Dermed er økning av lokal matproduksjon ikke i takt med befolkningsøkning og markedsbehov.
- Den offentlige verktøykassen er ikke god nok for å stimulere utvikling og for å unngå mislighold av driveplikt og boplikt.

Konsekvenser

a) Generelt om konsekvenser

I avsnitt 4.2 forskning og undersøkelser (vedlegg 2, sid 18-19) konstateres i sammendrag at: «Lovgivningen utgjør i stor grad et samlet rammeverk. Undersøkelsene illustrerer dessuten at andre forhold har betydning for hva som skjer med eiendommen på eiersiden, for eksempel økonomien i landbruket og de følelsesmessige båndene mange eiere og familien har for eiendommen. Undersøkelsene gir i liten grad klare svar på om disse forholdene betyr mer enn lovgivningen.»

Vi er enige med dette syn. Forskning har ikke klart vist at avskaffelse av konsesjonslov og boplikt vil føre til de endringer som LMD forventer seg ved gjennomføring av reformen. LMD foreslår deler av en reformpakke (konsesjonslov, priskontroll og boplikt) uten at det i konsekvensutredning eller forskning er vist at akkurat disse delene vil medvirke til å oppfylle målene i regjeringsplattformen.

Inntil bedre konsekvensutredning/forskning er til stede bør konsesjonslov og boplikt bestå.

b) Kontroll med omsetningen

Når det gjelder fordeling av fast eiendom vil en fjerning av konsesjonsloven kunne medføre en oppsamling av landbruksarealer på færre hender. Fra Danmark og Sverige er det en trend at enkelte bønder og større selskaper kjøper opp og samler landbruksarealer under samme foretak. En slik utvikling vil svekke det lokale eierskapet som har vært en bærebjelke i landbrukspolitikken fram til dags dato. På Sørlandet medfører naturlige hindringer i småskala- landbruket også hindringer for en radikal strukturrasjonalisering. Utvikling av småskala landbruk i Norge må nødvendigvis skje etter andre premisser enn tilsvarende utvikling av landbruk i nabolandenes flatbygder.

Det kan også forventes at mange små gårdsbruk blir oppkjøpte som fritidseiendommer der landbruket, spesielt dyrehold blir underordnet eller forsvinner helt.

Det er også fullt mulig at en avskaffing av konsesjonslov og boplikt fører til en ny type av eiere som spekulerer i kjøp av små landbrukseiendommer som etter en tid kan selges med god gevinst.

c) Vern om landbrukets produksjonsarealer

Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven, bestemmelsene om driveplikt, omdisponering og deling i jordloven, – og konsesjonsloven.

Men spesielt i bynære- og kystnære strøk kan sterke utbyggingsinteresser skape en situasjon der gårdsbruk fragmenteres og landbrukere gir opp tanken på fortsatt drift av markene sine. Denne trend forventes å øke dersom konsesjonsloven faller vekk. Også i grisgrendte strøk kan et friere regelverk føre til minket interesse for å opprettholde aktiv landbruksdrift.

d) Boplikt på landbrukseiendom

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn.

Kommunen legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Disse forholdene vil trolig i mange tilfeller være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten.

Reglene i jordloven om oppfyllelse av driveplikt ved bortleie, gjør det mulig for ny eier å overta uten å drive gården selv. Dersom boplikt på landbrukseiendom fjernes, åpner det for at den som ønsker å leie ut dyrka mark ved eierskifte, ikke ønsker å bosette seg på gården. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier samt at bygdene blir fraflyttet. Dette vil også få en betydning for investeringer i landbruket.

e) Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense)

Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. En avskaffing av boplikt vil føre til at attraktive helårsboliger blir brukt som fritidshus. Avhengig av omfanget, kan en slik

utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet, offentlig renovasjon, veivedlikehold, boligprisene, skatteinntekter og avgifter.

Lokale forhold på Sørlandet tilsier at muligheten for lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense bør bevares. Dette er også viktig for bevaring av kommunalt selvstyre.

Reglene har i dag en prisdempende effekt ved omsetning av fast boligeiendom.

Samtidig er kostnadssituasjonen for nybygg av fritidsboliger i attraktive miljøer på Sørlandet nå så høy at en avvikling av boplikt kan skape stor interesse for kjøp av småbruk til bruk som fritidseiendommer. Prisnivået vil derved stige kraftig.

f) Økonomiske konsekvenser

Konsesjonsloven har en prisdempende effekt på fast eiendom, spesielt landbrukseiendom.

Med en avskaffelse vil det generelle prisnivået for eiendomskjøp stige og kjøp av eiendom blir en ny form for kapitalplassering.

Det er riktig at ny kapital kan tilføres på denne måten, men det blir en kapital som venter på at inflasjon og prisutvikling skal utløse gevinst – og/eller som brukes til investering i bolig eller fritidsformål. Slike midler vil bare sjeldent bli bruk til investering i landbruksnæringen.

g) Konsekvenser for barn og unge

Det er gunstig for videre utvikling av landbruk på Sørlandet at barn og unge kan vokse opp i et fagmiljø som stimulerer interesse for arbeid med naturbruk og næringsutvikling. Det er likeså viktig at det er mulig for unge mennesker å få adgang til landbrukseiendom og kunne satse og kjøpe eget gårdsbruk.

En avskaffelse av konsesjonsloven vil troligvis føre til økt omsetning av fast eiendom men også til økt prisnivå både for unge som vil tilegne seg gårdsbruk og når landbrukere ønsker å kjøpe seg tilleggsjord.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Det antas ikke at en opphevelse av loven får noen umiddelbare og direkte økonomiske konsekvenser.

Parter i saken:

Kopi: