



Evje og Hornnes kommune
Drift og forvaltning

Melding om vedtak

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement

P.b 80007 Dep
0030 OSLO

Vår ref:
2014/567-4

Saksbehandler:
Inge Eftevand, ☎ 905 17 089
E-post: inge.eftevand@e-h.kommune.no

Arkivkode:
V10

Dato:
17.12.2014

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslov og boplikt

Viser til høringsbrev datert 15.10.2014. Forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten har vert oppe til politisk behandling i Evje og Hornnes kommune.

Vedtak i Kommunestyret - 11.12.2014

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Dette på vilkår om at boplikt og driveplikt opprettholdes.

Med hilsen
Evje og Hornnes kommune

Inge Eftevand
jordbrukssjef

Vedlegg
1 Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslov og boplikt



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonslov og boplikt

Rådmannens forslag til vedtak:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Dette på vilkår om at boplikt og driveplikt opprettholdes.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 17.11.2014

Behandling:

Liv Hansen (H) foreslo Alternativ 3:

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten griper for sterkt inn i privat eiendomsrett, og legger store hindringer for omsetning av landbrukseiendommer. Driveplikten er tilstrekkelig for å sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksproduksjon.

Rådmannens tilråding ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Plan- og bygningsrådets tilråding:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Dette på vilkår om at boplikt og driveplikt opprettholdes.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.12.2014

Behandling:

Stein Uleberg (H) foreslo følgende:

Alternativ 3:

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten griper for sterkt inn i privat

eiendomsrett, og legger store hindringer for omsetning av landbrukseiendommer. Driveplikten er tilstrekkelig for å sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksproduksjon.

Forslaget falt med 15 mot 6 stemmer

Wenche R. Høgetveit (Krf) foreslo følgende:

Alternativ 2:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Prisregulering er et viktig virkemiddel for sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksproduksjon.

Rådmannens forslag vedtatt med 15 mot 6 stemmer.

Vedtak:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Dette på vilkår om at boplikt og driveplikt opprettholdes.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Landbruks -og matdepartementet har den 15.10.2014 sendt på høring forslag om å oppheve konsesjonsloven samt endring av enkelte bestemmelser i odelsloven.

Hovedregelen i konsesjonsloven er at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Det finnes en rekke unntak for regelen. I Evje og Hornnes har vi ikke nedsatt konsesjonsgrense, dermed omfatter konsesjonsloven hovedsakelig erverv av ubebygd eiendom over 2 daa, samt bebygde eiendommer med totalareal over 100 daa eller over 25 daa dyrket mark. Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse fra det offentlige, samt at reglene om boplikt i odelsloven oppheves, fordi reglene må ses i sammenheng.

Regjeringen har allerede sendt ut forslag om å oppheve § 9 første ledd som omhandler priskontroll.(Prop. 124L-2013-2014). Dette høringsnotatet følger opp med å foreslå hele konsesjonsloven avskaffet.

Høringsforslaget legger til grunn at forslaget vil styrke den private eiendomsretten, og gjøre det lettere å omsette landbrukseiendommer.

Driveplikten er ikke omfattet av forslaget.

Formelt grunnlag

Høringsbrev fra Landbruks -og matdepartementet datert 15.10.2014.

Vurderinger og konsekvenser

Konsesjonsloven er sannsynligvis hovedgrunnen til at vi har spredt bosetning og at store deler av landet brukes til matproduksjon. Det er nærliggende å se til Sverige, som har hatt en mye sterkere sentralisering både av matproduksjon og bosetning, enn Norge i samme tidsperiode. Så at konsesjonsloven har påvirket Norges bosetningsmønster, er det lite uenighet om. Spørsmålet er om spredt bosetning og matproduksjon over hele landet er så viktig, at en såpass sterk inngripen i privat eiendomsrett kan forsvares.

Det er hovedsakelig to momenter i konsesjonsloven som regjeringen mener er problematisk, nemlig boplikt og priskontroll.

Boplikt finner man både som lovbestemt boplikt, boplikt som vilkår for konsesjon og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.

Lovbestemt boplikt innebærer at ved overdragelse av landbrukseiendommer innad i familien, er ervervet konsesjonsfritt så lenge erverver bosetter seg på bruket om eiendommen har over 25 daa dyrket mark, eller over 500 daa produktiv skog. Dette er nedfelt i odelsloven.

Når konsesjonspliktige eiendommer (bebygd eiendom over 100 daa totalareal eller over 25 daa dyrket) omsettes på det åpne markedet, kan man pålegge boplikt som vilkår for å få konsesjon. Dette har vært et viktig virkemiddel for å hindre at attraktive landbrukseiendommer kjøpes opp og brukes som fritidseiendommer noen få uker i året. På den andre siden resulterer ordningen at selgere av landbrukseiendommer får langt mindre for eiendommen enn det mange er villige til å gi.

Nedsatt konsesjonsgrense vil si at kommunen kan vedta at boplikten omfatter alle bolighus, slik som på Hovden og i strandsonen i enkelte kystkommuner. Det har ikke vært aktuelt å innføre ordningen i Evje og Hornnes.

Når det gjelder priskontroll, har dette vært lite kontroversielt i Evje og Hornnes. Meningen med priskontrollen er god, den skal sikre at prisen på landbrukseiendommer ikke overstiger inntektsmulighetene på bruket. Man er likevel i tvil om priskontrollen fungerer etter hensikten i Evje og Hornnes kommune. Det er enkelt å gjennomføre en handel ved å avtale å betale mye for innbo og løsøre.

Man har svært sjeldent nektet konsesjon pga pris. Bakgrunnen for dette er at prisnivået på landbrukseiendommer har vært moderat, samtidig med at man har kunnet legge til inntil 1.500 000,- i boverdi for å kunne godta avtalt pris.

De langt fleste aktive bøndene i kommunen i dag, har ikke kjøpt eiendommen på det åpne markedet, men overtatt den fra sine foreldre. Da er konsesjon og priskontroll ikke aktuelt. Man må nok innse at i de fleste konsesjonssakene man har hatt de siste årene, er det ikke først og fremst landbruksdrift som har vært hovedmotivet for kjøpere av landbrukseiendommer. Like ofte er det ønsket om å bo landlig, ha god plass rundt seg, og gjerne drive litt skogbruk eller ha noen sauer. De fleste har jobb ved siden av bruket, og har landbruksdriften som biinntekt eller hobby. Dette oppleves nødvendigvis ikke som noe problem i Evje og Hornnes, så lenge eiendommene brukes som helårsbolig, ikke fritidseiendommer. Man finner det betenkelig å justere ned prisen som er avtalt mellom selger og kjøper så lenge eiendommen hovedsakelig skal brukes som bolig, og kjøper har lyst til å betale mer for en landbrukseiendom enn for et hus i et byggefelt. Alternativet er ofte at eiendommer ikke blir solgt, men stående tomme.

Ubebygde eiendommer er man mer usikker på om fortsatt burde ha vært underlagt priskontroll. Mange aktive bruk trenger mer jord, men høye priser gjør det ulønnsomt å erverve tilleggsareal. På den andre siden vil mange kvie seg for å selge deler av eiendommen som tilleggsareal til naboen, om man ikke får noe for arealene. Så lenge man opprettholder konsesjonsloven, og har anledning til å nekte konsesjon om ikke kjøper har en

landbrukseiendom fra før, kan det være fornuftig å fjerne prisreguleringen på ubebygde landbrukseiendommer også. Da slipper man finurligheter for å omgå priskontrollen. I dag er det slik at om man setter opp en enkel redskapsbod på eiendommen som skal selges, blir eiendommen plutselig en bebygd eiendom som ikke skal underlegges priskontroll, med mindre avtalt pris er over 2,5 millioner.

Generelt er man fra administrasjonens side noe usikker på om man bør foreslå priskontrollen fjernet eller ikke. Et alternativ kan være å beholde priskontrollen, og samtidig lukke «smutthullene» som for eksempel endre definisjonen av bebygd eiendom osv.

Konsesjonsloven griper sterkt inn i privat eiendomsrett, siden den regulerer kjøp og salg av privat eiendom, herunder pris og andre betingelser. Ideologisk har konsesjonsloven dermed vært omdiskutert. For å fange opp ulike politiske retninger, setter man opp 3 alternative høringsuttalelser, der administrasjonen på faglig grunnlag anbefaler alternativ 1.

Alternativ 1:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Dette forutsatt at boplikt og driveplikt opprettholdes.

Alternativ 2:

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert godt etter hensikten, og sikrer at bosetning og næring er spredt over hele landet.

Evje og Hornnes kommune støtter ikke forslaget om å fjerne prisregulering av landbrukseiendommer. Prisregulering er et viktig virkemiddel for sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksproduksjon.

Alternativ 3:

Evje og Hornnes kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten griper for sterkt inn i privat eiendomsrett, og legger store hindringer for omsetning av landbrukseiendommer. Driveplikten er tilstrekkelig for å sikre at landbrukseiendommer brukes til landbruksproduksjon.

Evje, 17.12.2014

Rådmann

1 Høringsnotat