



Hemsedal kommune

V/Landbruks- og matdepartement

Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Dykkar ref.

Vår ref.
14/01511-6

Dato
18.12.2014

Melding om vedtak: Høyring: Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.

Hemsedal kommune har teke opp høyringa om oppheving av konsesjonslova og buplikta til politisk handsaming. Vedlagt fylgjer vedtak og saksutskrift frå handsaminga i kommunestyre.

Hemsedal kommunestyret har behandla saken i møte 04.12.2014 sak 81/14 og gjorde fylgjande vedtak:

Vedtak

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Konsesjonslova slik den er i dag, er ikkje til hinder for omsetning av landbrukseigedomar. Dersom målet er å auke omsetnaden av landbrukseigedomar, meiner Hemsedal Kommune det vil vera langt meir effektivt å sjå på skattesystemet kring sal av gardsbruk.

Videre er det lagt stor vekt på at det er viktig for kommunen å beholde lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon) etter konsesjonsloven § 7, fordi det er stort press på å kjøpe/bruke helårsboliger som fritidsbolig i deler av kommunen. Fjernes konsesjonsloven vil de mest utsatte tettstedene forringes som område for fast bosetting, til fordel for fritidsbebyggelse. Dette kan medføre økt press for å bygge ned dyrka og dyrkbar



jord i utkantene av tettstedene. Kommunen har god erfaring med at 0-konsesjon virker når den kontrolleres, men at det ikke er tilstrekkelige virkemidler i plan- og bygningsloven alene til å følge opp faktisk bruk av helårsboliger.

Med helsing

Viel Ribberud

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Antall vedlegg: eit vedlegg: saksutskrift sak 81/14 i Hemsedal kommunestyre.

Arkivsak-dok. 14/01511
Saksbehandler Viel Ribberud

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval Plan og Ressurs	26.11.2014	95/14
2 Kommunestyret	04.12.2014	81/14

SAKSPROTOKOLL

Høyring: Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Kommunestyret har behandlet saken i møte 04.12.2014 sak 81/14

Behandling i Kommunestyret 04.12.2014

Framlegg frå Odd Holde (H):

«Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt og støtter regjeringens forslag.

Endringene ligger i høringsnotatet som Landbruks- og matdepartementet har sendt ut med forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Den foreslåtte endringen vil styrke den private eiendomsretten og vil kunne lette omsetningen av landbrukseiendommer når prisreguleringen blir tatt bort.»

Subsidiært frå Odd Holde (H): Hemsedal kommune ber om at det vert vurdert å oppheve prisregulering av landbrukseigedomar.

Framlegg frå Torstein Tuv (Sp), endring i andre del i andre avsnitt: Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene.

Konsesjonslova slik den er i dag, er ikkje til hinder for omsetning av landbrukseigedomar.

Dersom målet er å auke omsetnaden av landbrukseigedomar, meiner Hemsedal Kommune det vil vera langt meir effektivt å sjå på skattesystemet kring sal av gardsbruk.

Framlegg frå Tor Grøthe (FrP), tillegg til innstillinga:.

«Det bør leggjast til rette for at den enkelte kommune kan forvalte buplikt og konsesjonslova sjølve.»

Votering

Framlegg frå Odd Holde (H) fall med to røyster (2x H)

Endringsforslag frå Torstein Tuv (Sp) vart vedteken med 10 mot 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Innstilling frå Plan og ressurs med endring frå Torstein Tuv (Sp) vart vedteke med 10 røyster mot 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Subsidiært frå Odd Holde (H): fall med 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Forslag frå Tor Grøthe (FrP) fall med 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Vedtak

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Konsesjonslova slik den er i dag, er ikkje til hinder for omsetning av landbrukseigedomar. Dersom målet er å auke omsetnaden av landbrukseigedomar, meiner Hemsedal Kommune det vil vera langt meir effektivt å sjå på skattesystemet kring sal av gardsbruk.

Videre er det lagt stor vekt på at det er viktig for kommunen å beholde lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon) etter konsesjonsloven § 7, fordi det er stort press på å kjøpe/bruke helårsboliger som fritidsbolig i deler av kommunen. Fjernes konsesjonsloven vil de mest utsatte tettstedene forringes som område for fast bosetting, til fordel for fritidsbebyggelse. Dette kan medføre økt press for å bygge ned dyrka og dyrkbar jord i utkantene av tettstedene. Kommunen har god erfaring med at 0-konsesjon virker når den kontrolleres, men at det ikke er tilstrekkelige virkemidler i plan- og bygningsloven alene til å følge opp faktisk bruk av helårsboliger.

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/01511-2
Arkivkode. ---
Saksbehandler Viel Ribberud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval Plan og Ressurs	26.11.2014	95/14
2 Kommunestyret	04.12.2014	81/14

Høyring: Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Saka vert avgjort av:

Hemsedal kommunestyre etter innstilling frå Hovudutval for plan- og ressurs.

Vedlegg:

- Høyringsdokument.
- Utklipp av landsdekkande statistikk
- Utklipp av statistikk Hallingdal og øvre Numedal

Dokument i saka:

Alle i sak 14/01511

Saksopplysningar:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut høringsnotat med forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova). Kommunene er blant høringsinstansene, og frist for svar er satt til 15. januar 2015.

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget innebærer også at det ikke lenger vil være boplikt på landbrukseiendommer som er større enn dagens minimumsgrense for boplikt. Det vil, hvis forslaget vedtas, altså ikke være krav om boplikt på noen landbrukseiendommer.

Pr. i dag har 59 kommuner i landet lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon) etter konsesjonslova § 7. Samtlige seks kommuner i Hallingdal har innført lokale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense, og to av disse har i tillegg opphevet slektskapsunntaket. Oppheves konsesjonsloven faller hjemmelsgrunnlaget bort, og samtlige lokale forskrifter vil bli ugyldige og falle bort.

Regjeringen har tidligere foreslått å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Næringskomiteen har besluttet at Stortinget først skal behandle denne saken i forbindelse med forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

Kort om konsesjonsloven

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28. november 2003, og erstattet konsesjonsloven av 1974. Loven trådte i kraft 1. januar 2004 og avgjørelsesmyndigheten har siden da ligget til kommunene.

Lovens formål går frem av § 1:

«Loven har til formål 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.»*

Konsesjonsloven er begrunnet med at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for å utnytte eiendomm, og åpner for at forvaltningen skal foreta konkrete avveininger hvor både bruk og vern står sentralt.

Konsesjonsloven er ikke en spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbrukets interesser, men har likevel størst betydning ved erverv av landbrukseiendom og i kommuner som har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for boplikt (0-konsesjon).

I praksis fungerer konsesjonsloven slik at alle erverv av fast eiendom er konsesjonspliktige, men med svært mange unntak. Det er dermed bare et fåtall saker som i realiteten blir konsesjonsbehandlet.

Det er to hovedtyper av unntak: 1) unntak pga. erververs stilling (§ 4: ikke konsesjon innen familie/nær slekt) og 2) unntak pga. eiendommens karakter (§ 5: f.eks. ubebygget regulert eiendom, tomter under to dekar og bebygget landbrukseiendom med under 25 dekar dyrka jord og 100 dekar totalareal). Når et unntak gjelder, fylles en egenerklæring om konsesjonsfrihet ut, og sendes sammen med skjøte etc. til tinglysing. Kommunen kontrollerer og bekrefter konsesjonsfriheten på egenerklæringen før innsending.

Når det ikke er unntak fra konsesjonsplikt, må erverver søke kommunen om konsesjon. Det er deretter enten delegert behandling eller behandling i et politisk organ, avhengig av delegeringsreglement. Vedtaket sendes sammen med skjøte etc. til tinglysing.

Kort om boplikt

Det er tre typer boplikt som er hjemlet i konsesjonsloven:

- § 6: Lovfestet boplikt på landbrukseiendommer som har beboelig våningshus, og over 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka (samlebetegnelse dyrka) jord eller over 500 dekar produktiv skog. Denne type boplikt gjelder i 5 år fra tilflytting og er en personlig plikt. I

tillegg må det være våningshus som er egnet som helårs bolig innenfor rimelige påkostninger. Dersom landbrukseieendommen har mindre enn 25 dekar dyrka jord, under 100 dekar totalareal og egnet helårsbolig er denne omfattet av lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon).

- § 11: Boplikt som vilkår i konsesjonssak, der kommunen finner at bosettingshensynet skal vektlegges. Ved slik boplikt er det vanligvis krav om 5 år personlig boplikt, eller krav om upersonlig boplikt.
- § 7: Boplikt etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullkonsesjon). Disse lokale forskriftene er vedtatt av kommunestyrene i de respektive kommunene, for å hindre at bolighus for fast bosetting i regulerte og uregulerte områder blir benyttet som fritidsboliger, og innebærer at det er boplikt ved erverv av helårsbolig som har vært/er nyttet som helårsbolig, samt for boligtomter i regulerte boligområder. Denne type boplikt gjelder så lenge vedkommende eier bolighuset, men kan oppfylles ved upersonlig boplikt, f.eks. utleie. Det er unntak for erverv innen familie/nær slekt – at de kan nytte eiendommen som fritidsbolig. Dette kan oppheves og to av kommunene i Hallingdal har opphevet slektskapsunntaket.

Dersom erverver av eiendom med boplikt ikke kan/vil oppfylle boplikten er ikke unntaket fra konsesjonsplikt oppfylt, og vedkommende må søke konsesjon. Konsesjonsloven har bestemmelser om oppfølging dersom konsesjon ikke innvilges eller vilkår ikke overholdes.

Odelssloven inneholder også noen regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven. Her er blant annet boplikten et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Brudd på boplikten kan her føre til odelsløsning (andre med «dårligere odel») kan søke eiendommen løst på odel på bakgrunn av brudd på boplikten.

Bakgrunnen for høringsforslaget

Regjeringen begrunner forslaget om oppheving av konsesjonsloven og boplikt med oppfølging av målene i regjeringens politiske plattform, og kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer. Regjeringen har i høringsnotatet utdypet dette i følgende punkter:

- Den enkelte grunneier skal gis større råderett over egen eiendom. Privat eiendomsrett er en grunnleggende rett. Konsesjonslovens bestemmelser legger begrensninger på eiers rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer, f.eks. hvem han/hun kan selge til og til hvilken pris. Eier av eiendom med boplikt kan heller ikke fritt velge sitt bosted før bopliktsperioden er over.
- Konsesjonsloven oppfattes å begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked, slik at loven er til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer. Dette kan føre til svekket rekruttering til næringen og at det blir vanskeligere for næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord.

- Gjeldende bestemmelser kan dempe investeringslysten hos dagens eier fordi de ikke vet om de får igjen sine utlegg ved salg, og kan derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.
- Boplikten ikke er tilstrekkelig bevist å virke etter sin hensikt. Det er motstridende rapporter om boplikt fører til økt bosetting. Det kan være vanskelig å oppfylle boplikt pga mangel på arbeid eller andre forhold. Boplikt virker prisdempende og kan føre til at færre eiendommer blir lyst ut for salg, samt at færre eiendommer blir ervervet.
- Ønske om å gjennomføre forenklinger i det offentlige og å redusere landbruksbyråkratiet, ettersom behandling av egenerklæringer om konsesjonsfrihet, søknader om konsesjon og oppfølging av boplikt krever en del tid og ressurser til saksbehandling i kommune og stat.

Forhold til overordna plan:

Ikke vurdert.

Miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Ikke vurdert

Økonomiske konsekvensar:

Ikke vurdert.

Vurdering:

Følgende er en sammenstilling av avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov, som Landbruks- og matdepartementet har gjort i høringsnotatet (samme ordlyd). I tillegg er det supplert med enkelte vurderinger som ikke er omtalt i høringsnotatet eller som gjelder lokale forhold.

Kontroll med omsetningen:

I uttalen fra departementet er det anført at kontrollen i forhold til konsesjon i praksis skjer ved bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet eller søknad om konsesjon. Behandlinga av egenerklæringer og konsesjonssøknader medfører en del tidsbruk, og det kreves en del ressurser til videre oppfølging i kommune og stat.

Kjøper og selger kan oppfatte konsesjonsbehandling som en forsinkelse i handelen, og et fordyrende ledd etter at kjøpekontrakt er inngått. Omtalte kontroll med omsetning av fast eiendom har i seg selv en innskrenkende virkning på eiers rådighet over eiendommen.

Konsesjonsloven har i dag en indirekte virkning på omsetning av landbrukseiendom. Dette fordi reglene eksisterer, og aktørene innretter seg etter premissene som ligger i loven ved

overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer (ref. Landbruks- og matdepartementet). En av virkningene er en prisdempende effekt, som igjen vil medføre at personer som selv ønsker å bebo/drive landbrukseiendom lettere får kjøpt disse. Denne effekten er i tråd med et av formålene i gjeldende konsesjonslov som er å sikre at personer som ønsker å erverve landbrukseiendom med tanke på landbruksdrift skal ha mulighet til det, til en pris som kan forsvares ut fra avkastningen på eiendommen og som gjør det mulig å investere i drift og driftsmidler også etter at eiendommen er kjøpt. Oppheves konsesjonsloven vil slike kjøpere trolig få hardere konkurranse fra kjøpere som ikke har landbruksdrift som formål med kjøpet, og ikke vil bebo/drive eiendommene selv.

Konsesjonsloven er også viktig i forhold til jordloven § 12 sjette ledd. Her er det et formål å holde ressursene til en landbrukseiendom samlet og at det kreves tillatelse til deling av driftsenhet i landbruket (eiendom som er på samme eierhånd). Det er også konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter/rådighetsinnskrenkninger, f.eks. utleie av jord, bygninger og utmarksressurser som blir bortleid for mer enn 10 år, noe som også krever behandling og tillatelse etter jordloven. Uten kontrollen etter konsesjonsloven gjennom egenerklæringsskjema eller søknad om konsesjon er det ikke mulig å kontrollere at alle gnr/bnr følger med i en eiendomsoverdragelse. Fjerning av konsesjonsloven kan på denne måten medføre svekkelse av jordloven § 12 og oppdeling av landbrukseiendom, noe som ikke er intensjonen med forslaget.

For å imøtekomme ønske om mindre leiejord ble § 12 i jordloven endret i 2013 for å gjøre det enklere å kjøpe tilleggsjord til landbrukseiendom. I utgangspunktet er det derfor ikke konsesjonsloven og jordloven som hindrer omsetning av tilleggsjord. Mange viser til at redusert beskatning ved slike salg vil ha større betydning.

Landbrukshensynene i konsesjonsloven § 9

Konsesjonsloven har i § 9 særskilte krav som gjelder ved overdragelse av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Med landbruksformål menes jord, skog, hagebruk, reindrift, tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Det skal etter § 9 legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erververen anses som skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Prisvurdering er det gitt høringsuttalelse for tidligere og det vises til denne. Ivaretagelse av hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet inngår i begrepet vern om landbrukets produksjonsarealer, og er omtalt der. Av de andre hensynene jf. konsesjonsloven § 9 er det særlig boplikt på landbrukseiendommer som tillegges avgjørende vekt i konsesjonssaker.

Bosettingshensynet skal tillegges særlig vekt. Med bosetting mener en bosetting både på landbrukseiendommen og i området for øvrig. Formålet med reglene om boplikt er å «*bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn*». Følgene for lokalsamfunnet skal vurderes. Boplikt på

landbrukseiendommer oppstår som nevnt innledningsvis ved gitt arealgrense, har en varighet på 5 år fra tilflytting og kan være personlig eller upersonlig.

Ulike forskningsresultater viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikt på landbrukseiendommer, og dermed vanskelig å si sikkert om boplikten virker. Men også her er det en indirekte virkning at boplikten er et krav i loven og at mange innretter seg etter det allerede før inngåelse av kjøpekontrakt. Det kan også tenkes at boplikt på landbrukseiendom indirekte kan virke prisdempende, og dermed kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom.

Ofte er oppfølging av boplikt på landbrukseiendommer tidkrevende prosesser som innebærer en del ressursbruk i kommune og stat. For eier kan det innebære noe usikkerhet i forbindelse med slik oppfølging.

Det er flere forhold som påvirker om boplikt blir overholdt, f.eks. tilgang til arbeid og personlige forhold. Etter søknad gis det i dag utsetting eller fritak for boplikt i en del tilfeller, mens den håndheves når det er våningshus i god teknisk stand eller store jord- og skogbruksressurser.

Fjernes boplikt på landbrukseiendom åpner det for at den som overtar landbrukseiendom kan leie ut våningshus og selv bo på annet sted, slik det f.eks. er noen steder i utlandet. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til landbrukseiendommen de eier. Dette kan føre til at det blir færre fastboende i distriktene/landbruksbygdene med følger for næring/handel, skole og annen aktivitet. Dersom det er husdyr på landbrukseiendommen er det uheldig av hensyn til drift og dyrevelferd dersom eier/driver ikke bor fast på eiendommen. Statistisk sett er det bedre vedlikehold og drift av landbrukseiendommer der eieren er bosatt på eiendommen.

Landbrukseiendommer med store utmarksarealer kan kjøpes med tanke på jakt og fiskerettigheter eller muligheter for utvikling av bolig/fritidstomter, og ivaretagelsen av ordinær landbruksdrift på eiendommen blir av erfaring da ofte nedprioritert.

Vern om landbrukets produksjonsarealer:

Jordvernet sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering, deling og driveplikt i jordloven. Gjennom kommuneplanens arealdel og virkemidler som rekkefølgebestemmelser og søknader om omdisponering etter jordloven § 9 styrer kommunen som planmyndighet arealbruk og hvordan utbygging skal skje. Det kan hevdes at konsesjonsloven i dag har en begrenset rolle for styrking av jordvernet, og at dette hensynet i seg selv derfor ikke er tilstrekkelig grunn for å opprettholde loven.

Konsesjonsloven kan imidlertid fortsatt ha en viss indirekte betydning, f.eks. fordi kommunen kan sette vilkår eller avslå søknad om konsesjon i situasjoner der ny eier ønsker å bruke landbrukseiendom til utbygging. Der kan kommunen avslå søknaden eller stille konsesjonsvilkår om jordverninteressene er sterke nok. De aller fleste overdragelser skjer ved bruk av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Bruk av dette skjemaet forutsetter uendret bruk av eiendommen.

Konsesjonspliktige eiendommer i bynære områder samt eiendommer med attraktiv beliggenhet og store utmarksressurser vil, uten priskontroll og boplikt etter all

sannsynlighet/erfaringsgrunnlag, bli kjøpt av høystbydende. Om kjøper uten videre har forståelse for landbruksinteressene kan ikke kontrolleres uten konsesjonsloven. Som en konsekvens kan landbruksdrift i området bli vanskeligere. Fjernes konsesjonsloven kan dermed utbyggingspresset og konflikter mellom landbruksinteresser og øvrige interesser komme til å øke.

Nedsatt konsesjongrense for boplikt (0-konsesjon)

Formålet med 0-konsesjon og boplikt utenom landbrukseiendom, er å hindre at hus som har vært brukt som helårsbolig blir nytta som fritidsbolig, da særlig med fokus på etablerte/regulerte boligområder. Dette er en aktuell problemstilling spesielt i områder der bolighus f.eks. på bakgrunn av beliggenhet er mer attraktive som fritidsboliger enn som boligeiendommer, f.eks. langs kysten eller på turistdestinasjoner i fjellområdene.

Hjemmelen for slik boplikt ligger i at kommunen selv har valgt å vedta lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense (0-konsesjon) som videre er godkjent av departementet. Kommunene må ved innføring av forskrift vurdere om det er behov for forskriften og om fordelene står i rimelig forhold til ulempene ved å innføre den. Alle kommunene i Hallingdal har innført slik lokal forskrift.

Avhengig av omfanget kan en utvikling der helårsboliger blir kjøpt og brukt som fritidsbolig få konsekvenser for bosettingsmønster, lokalmiljø og boligprisene. Reduseres antall fastboende (jf. hvor en er registrert i Folkeregisteret) er det også en konsekvens at skatteinntektene reduseres.

Boplikt ved 0-konsesjon har en klar prisdempende effekt ved omsetning av helårsboliger. Når helårsboliger blir kjøpt og benyttet til fritidsformål vil det bli kunstig høye boligpriser i det aktuelle området (gjennomgang viser et prisfall på ca. 15 % på Geilo etter aktiv kontroll med boplikt). Høyere boligpriser er en fordel for boligeiere som vil selge, men ikke for nyetablerte som ønsker å kjøpe bolig for fast bosetting.

Fjernes boplikt ved 0-konsesjon, viser erfaring fra de kommunene gjort dette, at eiere av helårsboliger lettere vil selge sine eiendommer til kjøpere som betaler en høyere pris for å bruke boligene til fritidsbolig. Det vil fremdeles være behov for nye boligfelt til helårsboliger for fastboende, og i økende omfang når det ikke finnes ledige boliger eller tomter i etablerte boligområder. Det kan da bli en konsekvens at det blir økende press på areal rundt tettstedene, og for å bygge ned dyrka og dyrkbar jord i utkanten av tettstedene.

Det viser seg også å være negativt for bomiljøet å ha mange fritidsboliger i områder for fast bosetting, fordi disse har forskjellige aktivitetsnivå som kan medføre økt hyppighet av konflikter mellom ulike hensyn, f.eks. døgnrytme ift støy.

Boplikten er upersonlig (utleie til fastboende kan aksepteres) og gjelder hele eiertiden. Den kan derfor oppfattes å virke innskrenkende på eiers rådighet over eiendommen. Eier vil ofte oppfatte oppfølgingen av slik boplikt som et inngrep i privat eiendomsrett.

Oppfølging og kontroll med boplikt etter forskrift om nedsatt konsesjongrense krever en del ressurser fra kommunene. Forskning viser at det noen steder er usikkert om reglene virker etter

sin hensikt. Den samme forskningen viser at effekten avhenger hvorvidt det føres aktiv kontroll med boplikten.

Konsekvens ved oppheving av dagens konsesjonslov med fokus på Hemsedal kommune:

Størrelsesgruppe jord daa	Antall landbruks-eiendommer
0-4 daa	28
5 - 19 daa	30
20 - 49 daa	31
50 - 99 daa	41
100 - 199 daa	70
200 - 299 daa	25
300 - 399 daa	7
400 - 499 daa	2
500 - 599 daa	
600 + daa	
Sum:	234

Størrelsesgruppe skog daa	Antall landbruks-eiendommer
0-4 daa	54
5 - 19 daa	17
20 - 49 daa	28
50 - 99 daa	25
100 - 199 daa	34
200 - 299 daa	27
300 - 399 daa	12
400 - 499 daa	9
500 - 599 daa	7
600 + daa	21
Sum:	234

Fjerning av konsesjonsloven og boplikt på landbrukseiendom:

Hemsedal kommune er en av fjellandbrukskommunene i Buskerud, der reiselivet sammen med landbruket er de to største næringene i kommunen. Jord og skog ligg fra 600 moh. og oppover. Konsesjonsloven utløser personlig boplikt på landbrukseiendom når eiendommene har mer enn 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 daa produktiv skog. Utfra statistikken ser vi at Hemsedal har få eiendommer med over 500 daa produktiv skog (28 stk.), men i underkant av 176 landbrukseiendommer som har personlig boplikt på bakgrunn av jordbruksarealet.

I Hemsedal kommune er reiselivet blitt den største næringa. Dette medfører at skog og utmarksareal er potensielt areal for utvikling av hyttetomter eller anna reiseliv. Faller boplikten og prisreguleringen bort ved overdragelse av landbrukseiendom er det sannsynlig at det på bakgrunn av areal og bl.a. utmarkas verdi blir flere overdragelser innen familie og på det åpne markedet uten at målet med overdragelsen er bosetting da eiendommens potensielle verdi gjør at arvinger/kjøpere ønsker å sitte med eiendommen da den representerer mulige framtidige verdier. I landbrukssammenheng, bruk av sameieareal, beitemark og lignende ser vi at det er enklere i forhold til landbruksdrifta å forholde seg til eiendommer der eier er bosatt på eiendommen og i bygda. Eksempel på dette er tilfeller med konflikt mellom beiting og hytteutvikling eller utnytting av beiteressursen og konflikt i forhold til rypejakt. Uten prisregulering vil også prisene på landbrukseiendommene vanskeliggjøre det å overta eiendom med tanke på landbruksdrift, da «reiselivspotensialet» til eiendommene kan øke prisen for mye, og kapitalkrefter ønsker å investere i eiendom i kommunen uten at landbruksdriften er målsettingen med kjøpet.

Så er spørsmålet kan dagens konsesjonslov hindre kjøp av tilleggsjord, og på sikt svekke muligheten til effektiv og rasjonell landbruksdrift ?

Det vart gjort en endring i jordloven 01.07.2013 i §12. Endringa var ei lemping i å fradele tilleggsareal og legge til aktive bruk for å få ned andelen med leiejord landbruket, i tillegg til vektlegging av fradeling som kan gi positiv utvikling av bosetting i et område. Dette er en tilrettelegging for kjøp av tilleggsjord, og fjerning av konsesjonsloven er ikke nødvendig for å få nå ønsket retning på dette området.

Det blir også hevdet at konsesjonsloven kan virke dempende på investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. Dette kan i en viss grad være tilfelle da investering i bolig og driftsapparat på landbrukseiendom ikke vil gi full kompensasjon ved et salg da omsetning av landbrukseiendom er prisregulert og landbrukseiendommer ikke blir omsatt til markedspris.

På den andre sida er prisregulering av landbrukseiendom viktig i forhold til å legge til rette for at ny eier ikke binder opp all kapital i kjøp av eiendommen, men også har midler til å foreta nødvendige investeringer for å legge til rette for aktiv landbruksdrift. Konsesjonsloven legg slik til rette for at omsetning av landbrukseiendom blir styrt til omsetning med tanke på produksjon. Dette bør være nasjonalt viktig med tanke på beredskap og selvforsyningsgrad i matproduksjon.

0-konsesjon og boplikt:

Hemsedal kommune har også innført 0-konsesjon og fjernet slektskapsunntaket på boliger i kommunen. 0- konsesjon vart innført i 1981, og det vart senest i 2010 gjort innstarring av boplikta ved å fjerne slektskapsunntaket. Arbeidet med håndheving av boplikta er politisk prioritert i følgende rekkefølge:

1. Boplikt på bolighus i regulerte boligfelt
2. Boplikt på landbrukseiendom
3. Boplikt på bolighus utenfor regulert bolifelt.

Kommunen har siden 2008 kjørt analyser mellom Matrikkelen (eiendomsregistre)t og Folkeregisteret for å plukke ut boligeiendommer som ikke er registrert med fast bosetting. Disse eiendommene blir fulgt opp med brev. I 2011 var det 35 eiendommer på denne lista som vart tilskrevet. Det kan være mange grunner til at boplikta ikke er oppfylt.

- sesongarbeidere som ikke har meldt flytting
- eiendommen er bosatt, men det er ikke meldt flytting til Folkeregisteret
- Bedrifter har kjøpt boliger til egne tilsatte, folk bur i kortere perioder og ingen melder flytting til folkeregisteret.
- Bustaden er under oppussing / ikkje i bruk.

Det har blitt fylgt opp med analyser ein til to gonger i året fram til 2014, og en del feil bruk har blitt retta opp i. Problemet med bruk av boligeiendom til fritidseiendom har blitt mindre i kommunen de seinere åra. Bakgrunn for dette er stort utbud av fritidseiendom for kjøp i skiheisområdet, men også at kommunen har vært aktive i forhold til håndheving av boplikta og at dette har en positiv effekt i forhold til at de fleste innretter seg etter de regler som gjelder.

I forhold til 0- konsesjon i kommunen, så er det arbeidskrevende å håndheve dette 100 %. Det er likevel et viktig virkemiddel i kommuner som Hemsedal der turismen er sterk, og bruk kjøp av boliger til fritidsformål presser priser i været og skaper stort press på sentrumsnære areal i forhold til bolig- og infrastrukturutvikling.

Konklusjon:

Utgangspunktet for omsetning av fast eiendom i Norge er at den private eiendomsretten er viktig og at grunneiere skal ha råderett over egen eiendom, så langt det ikke er i strid med lovverk vedtatt av Stortinget. Spørsmålet om oppheving av konsesjonsloven og boplikt må derfor veies opp mot bl.a. hensynet til grunneiers råderett og ressursbruk i forbindelse med konsesjonslovens kontroll med omsetning av fast eiendom.

Konsesjonsloven har siden 1974 hatt en kontrollfunksjon ved omsetning av landbrukseiendom. Da særlig i forhold til bosettingshensyn, hensynet til samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og helhetlig ressursforvaltning/vern om landbrukets produksjonsarealer. I kommuner som har vedtatt lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense jf. konsesjonsloven § 7 (0-konsesjon), har konsesjonsloven en særlig stor betydning for bosettingsmønster og prisutvikling, særlig i tettsteder med høyt press for å bruke helårsboliger som fritidsbolig. Ivaretagelse av konsesjonslovens funksjon, inkludert boplikt, har vist seg å være gjennomførbar og vellykket, så sant den kontrolleres/følges opp.

En skal heller ikke undervurdere virkningen konsesjonsloven og boplikten har da de aller fleste innretter seg etter gjeldende lovverk.

Etter en helhetlig vurdering er ulempene og usikkerheten ved å fjerne konsesjonsloven og boplikt større fordelene. Kommunen er derfor best tjent med å beholde konsesjonsloven som den er i dag. Fra flere hold er det sagt at redusering av beskatning ved salg av landbrukseiendom trolig vil ha større effekt på omsetningen enn noen lovendring.

Rådmannen si innstilling:

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Det vises til at det i dag er mange unntak fra konsesjonsplikt/boplikt som sikrer omsetning av landbrukseiendommer. Endring av beskatningen vil ha større virkning på omsetningen.

Videre er det lagt stor vekt på at det er viktig for kommunen å beholde lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense (0-konsesjon) etter konsesjonsloven § 7, fordi det er stort press på å kjøpe/bruke helårsboliger som fritidsbolig i deler av kommunen. Fjernes konsesjonsloven vil de mest utsatte tettstedene forringes som område for fast bosetting, til fordel for

fritidsbebyggelse. Dette kan medføre økt press for å bygge ned dyrka og dyrkbar jord i utkantene av tettstedene. Kommunen har god erfaring med at 0-konsesjon virker når den kontrolleres, men at det ikke er tilstrekkelige virkemidler i plan- og bygningsloven alene til å følge opp faktisk bruk av helårsboliger.



Høringsbrev.mht



Høringsbrev.doc
(L)(381756).pdf



Høringsnotat.doc
(L)(381750).pdf



Utdripp av
Landsdekkende statis



Statistikk Hallingdal
og øvre Numedal.doc



dekar jord skog øvre
buskerud.xlsx

1. Hovedutval Plan og Ressurs har behandlet saken i møte 26.11.2014 sak 95/14

Behandling

Odd Holde (H) la fram nytt framlegg til vedtak.

«Hovedutval for Plan og Ressurs rår Hemsedal kommunestyre til å gjera fylgjande vedtak:

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt og støtter regjeringens forslag.

Endringene ligger i høringsnotatet som Landbruks- og matdepartementet har sendt ut med forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Den foreslåtte endringen vil styrke den private eiendomsretten og vil kunne lette omsetningen av landbrukseiendommer når prisreguleringen blir tatt bort.»

Votering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart vedteken med 3 stemmer (2xSp, 1xAp)

Framlegg til Odd Holde fall med 2 stemmer (1xH, 1xFrp).

Vedtak

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Det vises til at det i dag er mange unntak fra konsesjonsplikt/boplikt som sikrer omsetning av landbrukseiendommer. Endring av beskatningen vil ha større virkning på omsetningen.

Videre er det lagt stor vekt på at det er viktig for kommunen å beholde lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon) etter konsesjonsloven § 7, fordi det er stort press på å kjøpe/bruke helårsboliger som fritidsbolig i deler av kommunen. Fjernes konsesjonsloven vil de mest utsatte tettstedene forringes som område for fast bosetting, til fordel for fritidsbebyggelse. Dette kan medføre økt press for å bygge ned dyrka og dyrkbar jord i utkantene av tettstedene. Kommunen har god erfaring med at 0-konsesjon virker når den kontrolleres, men at det ikke er tilstrekkelige virkemidler i plan- og bygningsloven alene til å følge opp faktisk bruk av helårsboliger.

2. Kommunestyret har behandlet saken i møte 04.12.2014 sak 81/14

Behandling i Kommunestyret 04.12.2014

Framlegg frå Odd Holde (H):

«Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt og støtter regjeringens forslag.

Endringene ligger i høringsnotatet som Landbruks- og matdepartementet har sendt ut med forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Den foreslåtte endringen vil styrke den private eiendomsretten og vil kunne lette omsetningen av landbrukseiendommer når prisreguleringen blir tatt bort.»

Subsidiært frå Odd Holde (H): Hemsedal kommune ber om at det vert vurdert å oppheve prisregulering av landbrukseigedomar.

Framlegg frå Torstein Tuv (Sp), endring i andre del i andre avsnitt: Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Konsesjonslova slik den er i dag, er ikkje til hinder for omsetning av landbrukseigedomar.

Dersom målet er å auke omsetnaden av landbrukseigedomar, meiner Hemsedal Kommune det vil vera langt meir effektivt å sjå på skattesystemet kring sal av gardsbruk.

Framlegg frå Tor Grøthe (FrP), tillegg til innstillinga:.

«Det bør leggjast til rette for at den enkelte kommune kan forvalte buplikt og konsesjonslova sjølve.»

Votering

Framlegg frå Odd Holde (H) fall med to røyster (2x H)

Endringsforslag frå Torstein Tuv (Sp) vart vedteken med 10 mot 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Innstilling frå Plan og ressurs med endring frå Torstein Tuv (Sp) vart vedteke med 10 røyster mot 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Subsidiært frå Odd Holde (H): fall med 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Forslag frå Tor Grøthe (FrP) fall med 4 røyster (2xH) og (2xFrP)

Vedtak

Hemsedal kommune har vurdert forslaget fra regjeringen om oppheving av konsesjonsloven og boplikt, men mener at konsesjonsloven og boplikt bør opprettholdes som i dag.

Vurderingen er gjort med grunnlag i at konsesjonsloven bidrar til å sikre at landbrukseiendommer eies av personer som ønsker å drive landbruk, samt at det sikrer fast bosetting på landbrukseiendommene. Konsesjonslova slik den er i dag, er ikkje til hinder for omsetning av landbrukseigedomar. Dersom målet er å auke omsetnaden av landbrukseigedomar, meiner Hemsedal Kommune det vil vera langt meir effektivt å sjå på skattesystemet kring sal av gardsbruk.

Videre er det lagt stor vekt på at det er viktig for kommunen å beholde lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon) etter konsesjonsloven § 7, fordi det er stort press på å kjøpe/bruke helårsboliger som fritidsbolig i deler av kommunen. Fjernes konsesjonsloven vil de mest utsatte tettstedene forringes som område for fast bosetting, til fordel for fritidsbebyggelse. Dette kan medføre økt press for å bygge ned dyrka og dyrkbar jord i utkantene av tettstedene. Kommunen har god erfaring med at 0-konsesjon virker når den kontrolleres, men at det ikke er tilstrekkelige virkemidler i plan- og bygningsloven alene til å følge opp faktisk bruk av helårsboliger.

RETT UTSKRIFT

DATO 8.desember.2014