

ARENDALE KOMMUNE

Saksfremlegg

Referanse: 2014/8932 / 2
Ordningsverdi: V60/&13

Vår saksbehandler
Morten Foss, tlf 37013141

Saksgang:

Pol. saksnr.	Politisk utvalg	Møtedato
	Formannskapet	20.11.2014
	Bystyret	27.11.2014

Høring - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Rådmannens forslag til vedtak:

Arendal bystyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert etter sin hensikt, og sikrer at bosetting og næring er spredt over hele landet.

Vedlegg:

Vedlegg:

- 1 Høringsbrev - Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten
- 2 Høringsnotat

Bakgrunn / Saksfremstilling:

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 Arendal har vi ikke lenger 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:

Konsesjonsloven er sannsynligvis etter rådmannens mening, hovedgrunnen til at vi har spredt bosetting 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 bosetting, enn Norge i samme tidsperiode. Så at konsesjonsloven har påvirket Norges bosetningsmønster, er det lite uenighet om. Spørsmålet er om spredt bosetting 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 etter odelsloven innebærer at man må bosette seg på eiendommen ved overdragelse av landbrukseiendommer innad i familien. Hvis avtager ikke bosetter seg på eiendommen må det søkes konsesjon. Dette gjelder eiendommer med mer enn 25 daa fulldyrka jord og/eller 500 daa produktiv skog.

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 i at selgere av landbrukseiendommer i noen tilfeller får noe mindre for eiendommen enn det noen er villige til å gi.

Nedsatt konsesjonsgrense vil si at kommunen kan vedta at boplikten omfatter alle bolighus, slik som vi har hatt i Arendal frem til nå og som de har i Lillesand, Risør og noen steder i Tvedestrand.

Rådmannen mener at boplikt på landbrukseiendommer bidrar til å opprettholde bosettingen i kommunen. Spesielt i områder som ligger et stykke unna sentrum bidrar boplikten til levende bygdesamfunn til eks Løddesøl område.

Når det gjelder priskontroll, har dette vært lite kontroversielt i Arendal, skjønt noen saker har det vært gjennom tidene. 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 Arendal kommune. Det er enkelt å gjennomføre en handel ved å avtale å betale mye for innbo og løsøre.

Rådmannen mener at selv om kommunen i enkelte saker har tillatt forholdsvis høye priser, vil det å ha denne bestemmelsen virke prisdempende på omsetning av landbrukseiendommer.

Man har i forhold til antall konsesjonssaker svært sjeldent nektet konsesjon pga pris, men har satt vilkår i flere tilfeller. Bakgrunnen for dette er at prisnivået på landbrukseiendommer har vært moderat, samtidig med at man har kunnet legge til inntil kr.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 eller nær familie. Da er konsesjon og priskontroll ikke aktuelt.

Rådmannen må nok innse at i noen av de 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 Arendal, så lenge eiendommene brukes som helårsbolig, ikke fritidseiendommer.

Konsesjonsloven griper inn i privat eiendomsrett, siden den regulerer kjøp og salg av privat eiendom, herunder pris og andre betingelser. Ideologisk har konsesjonsloven dermed vært omdiskutert.

Rådmannen mener Arendal bystyre ikke bør støtte forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer. Konsesjonsloven og boplikten har fungert relativt godt etter hensikten, og sikrer at bosetting og næring er spredt over hele landet.

Rådmannen, dato 11/11-2014

Harald Danielsen

Saksprotokoll - Bystyret 27.11.2014

Behandling:

Representanten Geir Fredrik Sissener, H, satte frem følgende forslag:

Arendal bystyre støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer.

Representanten Olaf Bakke, Sp, satte frem slikt forslag:

Rådmannens forslag vedtas.

Vedtak:

Forslaget fra representanten Olaf Bakke, Sp, falt med 38 (H 12 – KrF 3 – V 3 – Uavh. 2 – Ap 9 – FrP 6 – Sv 3) mot 1 (Sp) stemme.

Ved alternativ votering mellom forslaget fra representanten Geir Fredrik Sissener, H, og formannskapetets innstilling, ble forslaget fra representanten Geir Fredrik Sissener, H, vedtatt med 20 (H 12 – FrP 6 – uavh. 2) mot 19 (Ap 9 – Sv 3 – Sp 1 – KrF 3 – V 3) stemmer.

Følgende er dermed vedtatt:

Arendal bystyre støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer.

Saksprotokoll - Formannskapet 20.11.2014

Behandling:

Arne Austenå, FrP, fremmet følgende forslag:

Arendal bystyre anbefaler forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer.

Loven har ikke fungert etter sin hensikt, men bare ført til et unødig byråkrati og er en utidig svekkelse av eiendomsretten.

Tormod Vågsnes, KrF, fremmet følgende forslag:

Arendal bystyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer, men kan gjerne heve nivået noe for når priskontrollen på landbrukseiendommer slår inn.

Konsesjonsloven og boplikten har stort sett fungert etter sin hensikt, og sikrer at bosetting og næring er spredt over hele landet. Særlig er drivplikten viktig.

Einar Krafft Myhren, Sv, fremmet følgende tilleggsforslag:

Man bør tilstrebe en praktisering av loven der behandlingen i størst mulig grad samordnes med behandlingen etter annet lovverk.

Votering:

Rådmannens forslag falt med 7 (H 2, KrF 1, FrP 2, Ap 2) mot 2 (Sp 1, Sv 1) stemmer.

Forslaget fra Tormod Vågsnes ble vedtatt med 5 (KrF 1, Ap 2, Sp 1, Sv 1) mot 4 (FrP 2, H 2) stemmer.

Forslaget fra Arne Austenå falt med 5 (KrF 1, Ap 2, Sp 1, Sv 1) mot 4 (FrP 2, H 2) stemmer.

Tilleggsforslaget fra Einar Krafft Myhren ble vedtatt med 5 (Sv 1, KrF 1, Ap 2, Sp 1) mot 4 (FrP 2, H 2) stemmer.

Innstilling:

Arendal formannskap anbefaler at Arendal bystyre fatter følgende vedtak:

Arendal bystyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer, men kan gjerne heve nivået noe for når priskontrollen på landbrukseiendommer slår inn.

Konsesjonsloven og boplikten har stort sett fungert etter sin hensikt, og sikrer at bosetting og næring er spredt over hele landet. Særlig er drivplikten viktig.

Man bør tilstrebe en praktisering av loven der behandlingen i størst mulig grad samordnes med behandlingen etter annet lovverk.