



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:
Bystyret	03.12.2014	142/14	Å P

Arkivnr.: K3-&13	Saksbehandler: Anne Sofie Havstad	Dok.dato: 06.11.2014
Arkivsaksnr.: 14/3446 -2	Tittel: jord- og skogbrukssjef	

Høring – Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Administrasjonens forslag:

Alternativ 1

Lillesand kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt, som virkemiddel, er med på å sikre bosetting, aktivt landbruk og matproduksjon i hele landet.

Kommunenes mulighet til å fastsette nedsatt konsesjonsgrense (0- grense) bør opprettholdes, for å sikre helårsbosetting i kommuner attraktive for fritidsformål.

Alternativ 2

Lillesand kommune *støtter* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt griper for sterkt inn i privat eiendomsrett og påvirker omsetningen av eiendommer.

03.12.2014 Behandling i Bystyret

Eldrerådets behandling, sak 124/14:

Vedtak: Eldrerådet støtter administrasjonens forslag Alternativ 2. Lillesand kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. 3 stemte for dette. 1 stemte i mot.

Forslag fra Tor Olav Tønnessen Pp: Lillesand kommune støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven. Boplikten kan oppheves.

Forslag fra Einar Holmer-Hoven H:

Lillesand kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt griper for sterkt inn i privat eiendomsrett og påvirker omsetningen av eiendommer.

Forslag fra Petter Toldnæs V: Administrasjonens forslag punkt 1 fremmes.

Lillesand kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt, som virkemiddel, er med på å sikre bosetting, aktivt landbruk og matproduksjon i hele landet.

Kommunenes mulighet til å fastsette nedsatt konsesjonsgrense (0- grense) bør opprettholdes, for å sikre helårsbosetting i kommuner attraktive for fritidsformål.

Forslag fra Oddbjørn Kylland Sp falt med 19 mot 8 stemmer: Saken utsettes.

Votering:

Forslag fra Tønnessen **falt** med 26 mot 1 stemme:

Vedtak med 16 mot 10 stemmer: Forslag fra Holmer-Hoven vedtas.
Mindretallet stemte for forslag fra Toldnæs.

(Tønnessen hadde alt avgitt sin stemme i første votering, derfor avgis 26 stemmer)

BS-142/14 Bystyrets vedtak er dermed:

Lillesand kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten.
Konsesjonslov og boplikt griper for sterkt inn i privat eiendomsrett og påvirker omsetningen av eiendommer.

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Landbruks- og matdepartementet har den 15.10.2014 sendt høringsforslag om å oppheve konsesjonsloven, samt endring av enkelte bestemmelser i odelsloven som omhandler boplikt.

Konsekvensene av 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 slik vi har gjort i Lillesand.

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, fordi reglene må sees i sammenheng. Høringsforslaget legger til grunn at forslaget vil styrke den private eiendomsretten, og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Regjeringen har allerede i Prop. 124 L (2013-2014) foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll"). Dette høringsnotatet følger opp dette med å foreslå hele konsesjonsloven avskaffet.

Driveplikten er ikke omfattet av forslaget.

Formelt grunnlag

Høringsbrev og -notat fra Landbruks – og matdepartementet datert 15.10.2014, vedlegg 1,2. Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova).

Høringsfristen er 15. januar til Landbruks- og matdepartementet, postmottak@lmd.dep.no

Vurdering:

Konsesjonsloven er over 100 år gammel. Den ble vedtatt i 1909, og formålet den gangen var å sikre at norske jordbruksarealer ikke ble kjøpt opp av utenlandske storkapitalister. På 1970-tallet ble konsesjonslovgivninga strengere, og hensikten var å sikre bonden ei anstendig inntekt ved å holde kostnadene ved eiendomskjøp på et nivå som gjorde bonden i stand til både å betale ned på og leve av eiendommen. Konsesjonsloven har lagt grunnlaget for det familiedrevne jordbruket i Norge. 3 % av Norges areal egner seg i dag til matproduksjon. En fjerdedel av arealet ligger i de 30 mest folkerike kommunene i landet.

Formål og virkemidler

Formålet med konsesjonsloven er å verne landbruksarealer og opprettholde landbruksproduksjon ved kjøp og salg av slike eiendommer. Konsesjonsloven skal sørge for at samfunnets langsiktige behov blir ivaretatt, og tar hensyn til det beste for miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov. I praksis sikrer konsesjonsloven en norsk matproduksjon.

Å få konsesjon til å overta en landbrukseiendom betyr egentlig å få samfunnets samtykke til drive landbruksproduksjon. Konsesjonsloven sikrer at landbrukseiendommer er eid av enkeltpersoner, og ikke selskaper.

Gjeldende konsesjonslov 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, jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn.

Lovens formålsbestemmelse (§ 1) legger opp til at en rekke hensyn skal bli tilgodesett. Dette gjelder blant annet:

- hensynet til framtidige generasjoners behov,
- landbruksnæringen
- behovet for utbyggingsgrunn,
- miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser,
- hensynet til bosettingen

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense – slik vi har i Lillesand.

Forslaget innebærer i hovedtrekk følgende endringer:

- Priskontrollen på landbrukseiendommer faller bort
- Boplikt på landbrukseiendommer faller bort
- Fri omsetning av landbrukseiendommer som pr. i dag er konsesjonspliktige
- Nedsatt konsesjonsgrense (O- grense) faller bort

Driveplikt av jordbruksjord er ikke ment å bli redusert som følge av forslaget.

Konsekvensene av forslaget er ikke konsekvensutredet av departementet, men høringsnotatet viser til flere undersøkelser som er gjort på området. En fellesnevner for undersøkelsene er at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og å konkludere sikkert hvilke virkninger konsesjonsloven har jf. å nå målet. Begrunnelsen for å oppheve loven er utdypa i høringsnotatet kapittel 5.

Priskontroll

Konsesjonslovens § 9 skal sikre ei forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kjøpes og selges til en pris

som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette gjelder målet om å sikre rekruttering til næringa, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning, næringsutvikling og legge til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Det er kun større landbrukseiendommer, over 25 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar skog, som skal prisvurderes.

Skal de landbrukspolitiske målene nås, er det nødvendig at prisnivået på større landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Det er kommunen som vurderer om prisen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Lillesand kommune gav administrativ høringsuttalelse til forslag om å oppheve priskontrollen i SAK 13/3896, vedlegg 3. Viser til oppsummeringen i høringsinnspillet fra Lillesand som ble sendt Landbruks- og matdepartementet, 29. 01.2014:

Priskontroll

Den største hemskoen i forhold til pris er fjernet ved at eiendommer som er under 25 dekar jord eller 500 skog ikke skal prisvurderes.

De eiendommene som i dag er underlagt prisvurdering er de eiendommene som i fremtiden skal sikre landet matproduksjon og disse eiendommene må ivaretas ved aktiv landbruksproduksjon. Det gjøres etter vårt skjønn ikke ved å øke prisen for de som skal inn i næringen hverken ved kjøp av eiendom eller ved at ny eier ilegges skatter/avgifter i tilknytning til tidligere eiers drift.

Kommentar til endret praktisering

En finner det underlig at departementet ber kommunen endre praksis i en høringsperiode når loven ikke er endret, noe også juridiske miljø/fora stiller spørsmålsteget ved.

Konsekvenser for vårt distrikt

Det er få eiendommer som kommer inn under priskontrollen i vårt distrikt. I Lillesand har vi de siste årene hatt svært få saker. Lillesand har også redusert konsesjonsgrense.

Mye av argumentasjonen fra dette høringsinnspillet kan også benyttes i dette spørsmålet, men et totalt bortfall av konsesjonsloven og formålene med den vil utfordre en samfunnstjenelig påvirkning av jordressursene enda mer.

Boplikt

Konsesjonslovens § 5 sørger for at den som overtar større jord- og skogbrukseiendommer, må bo på stedet i minst fem år. Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer over 100 dekar som blir kjøpt opp blir ubebodd eller brukt bare til fritidseiendom. Dette er også et distriktpolitisk virkemiddel. Enkelte distriktskommuner, men også attraktive kystkommuner, er redd for at familier som ønsker å bo der hele året, ikke får råd til å kjøpe boligen de ønsker seg. Derfor har de skjerpet boplikten til å gjelde alle eiendommer, uansett størrelse dvs nedsatt konsesjonsgrense (0- grense) slik som i Lillesand.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier:

- Lovbestemt boplikt,
- Boplikt som vilkår for å få konsesjon
- Boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (Lillesand)

Lovbestemt boplikt

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

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dette gjelder uavhengig av om den som overtar har odelsrett til eiendommen eller ikke. Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon. Eieren har etter konsesjonsloven § 6 en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig.

Boplikt som konsesjonsvilkår

Når konsesjonspliktige eiendommer (bebygd eiendom over 100 dekar totalareal eller over 25 dekar dyrket) omsettes på det åpne markedet, kan man pålegge boplikt som vilkår for å få konsesjon. Dette har vært et virkemiddel for å hindre at attraktive landbrukseiendommer kjøpes opp og benyttes som fritidseiendommer. På den andre siden resulterer ordningen i at selgere av landbrukseiendommer over en viss størrelse, (25 dekar dyrket og/eller 500 dekar produktiv skog) kan få mindre for eiendommen enn det mange er villige til å gi pga. prisregulering. Det har vært svært få slike saker de siste årene i Lillesand. Det er mange mindre landbrukseiendommer i kommunen vår som er under arealgrensen for prisreguleringen. I Lillesand er i tillegg boverdien høy, noe som også tillegges vekt i disse sakene.

Konsesjon kan som nevnt gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. konsesjonsloven § 11. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer.

Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)

Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom lokal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten ut av kraft. En nullgrenseforskrift vil i praksis bety at det vil være boplikt på små eiendommer, ofte fritidseiendommer, som normalt er under arealgrensene både for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Boplikten er i dette tilfellet upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen iht. folkeregisteret. Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nytt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. Konsesjonsplikt oppstår blant annet hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig. Dette er den viktigste hovedgruppen.

Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nytt til fritidshus. En utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidshus kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet, er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende.

Gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold, tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke. Kommunen må da både vurdere om det er behov for lokal forskrift, og om fordelene en forskrift fører til står i et rimelig forhold til eventuelle ulemper ved reglene.

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for

regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Det er gjort mange undersøkelser om hvilke virkninger landbrukslovgivningen kan ha. Undersøkelsene er gjort av fagfolk med ulik akademisk bakgrunn, og de bygger på ulike metoder. De synliggjør derfor nokså ulike følger av lovgivningen. En fellesnevner for undersøkelsene er imidlertid at de illustrerer at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkningene av den. 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. Konsekvensene av forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten er ikke konsekvensutredet av departementet.

Konklusjon:

I denne sammenhengen er det viktig å ha som bakteppe at formålet med konsesjonsloven er å verne landbruksarealer og opprettholde landbruksproduksjon ved kjøp og salg av slike eiendommer. Konsesjonsloven skal sørge for at samfunnets langsiktige behov blir ivaretatt, og tar hensyn til det beste for miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov. I praksis sikrer konsesjonsloven en norsk matproduksjon.

Kommunens mulighet til å innføre lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0- grense) (§ 7) er bare en liten del av de forhold konsesjonsloven skal ivareta.

Administrasjonen fremmer på bakgrunn av dette to alternative høringsuttalelser fra Lillesand kommune, der administrasjonen på faglig grunnlag anbefaler Alternativ 1.

Vedlegg:

Høringsbrev og høringsnotat fra Landbruks og matdepartementet datert 15.10.2014
Administrativt høringsuttalelse til forslag om å oppheve priskontrollen i SAK 13/3896, datert 29. 01.2014
Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (Konsesjonsloven).

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.10.2014	Landbruks- og matdepartementet	Høringsbrev

Lillesand, 4.12.2014

Utskrift sendes:

Saksbehandler til oppfølging