



SONGDALEN
KOMMUNE

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Vår ref.
14/1383-7/K2-V60, K3-&13/ABS

Deres ref.

Dato:
17.12.2014

Høringsuttalelse fra Songdalen kommune - Opphevelse av konsesjonsplikt og boplikt

Songdalen kommunestyre behandlet i møte 10.12.14, sak 114/14 og fattet følgende

Vedtak:

Songdalen kommune går inn for å opprettholde dagens konsesjonsplikt og boplikt.
Songdalen kommune mener det er behov for å gjennomgå og tilpasse rundskriv 3/2002 –
Prisfastsetting av landbrukseiendommer til dagens system.

Med hilsen

Kjell A Kristiansen
rådmann

Knut Svendsen
teknisk sjef



Songdalen kommune
Teknisk enhet

Besøksadresse:
Songdalsvn. 53
4645 Nodeland

Postadresse:
Postboks 53
4685 NODELAND

Tlf: 38 18 33 33
Faks: 38 18 33 43
www.songdalen.no

postmottak@songdalen.kommune.no
Organisasjonsnummer: 938 09 1900

SONGDALEN KOMMUNE

Møtebok

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksbeh.
Planutvalget	27.11.2014	076/14	ABS
Kommunestyret	10.12.2014	114/14	ABS

Saksansv.: Anne Brattås Steen	Arkiv: K2-V60, K3-&13 Objekt:	Arkivsaknr.: 14/1383 -3
---	---	-----------------------------------

Høring - Opphevelse av konsesjonsplikt og boplikt

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.10.2014	Landbruksdepartementet	Høring - Opphevelse av konsesjonsplikt og boplikt
2	U	28.10.2014	Landbruksrådet v/Nils Asbjørn Sunde	Høring - Opphevelse av konsesjonsplikt og boplikt - spørsmål om evt. felles drøftingsmøte
4	U	19.11.2014	Landbruksavdelingen Fylkesmannen i Vest-Agder	Høring - Opphevelse av konsesjonsplikt og boplikt
5	I	27.11.2014	Norges Bondelag Agderkontoret v/Finn Aasheim	Konsesjonsloven på høring - Innspill fra Bondelaget

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 28. november 2003 nr. 98,
Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven)

Bakgrunn for saken:

Viser til høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet av 15.10.14, der det foreslås å oppheve lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)mv, samt å oppheve enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) som omhandler boplikt.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Det innebærer også 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.

Høringsforslaget har vært drøftet i møte med Landbruksrådet den 07.11.14. Følgende deltok på møtet: Thor Skjevra, skogbruksansvarlig i kommunen, Anne Brattås Steen, rådgiver landbruk. Fra landbruksrådet stilte: Nils Asbjørn Sunde, Asbjørn Follerås, Hallvard Bjerland, Jan Skisland og Terje Haraldstad.

Saksutredning:

En drøfter først forslaget om å oppheve konsesjonsloven.

§ 1.(lovens formål)

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 friluftinteresser.
- 5.hensynet til bosettingen.

Vurdering:

Beholde konsesjonslov med noe behov for endringer

En grunneier har i dag både fysiske og juridiske rettigheter i forhold til hva som kan foregå på egen eiendom. Avtaler eller annet lovverk, f.eks. jordloven eller plan- og bygningsloven, griper inn i eiers råderett og påvirker hva eier kan foreta seg på eiendommen. Ulike bruksrettigheter på eiendommen, f.eks. vegrett eller beiterett, kan sette noen begrensninger for eier. Overordnede statlige planer gir føringer for arealbruken, i tillegg til de regionale og lokale planene.

Konsesjonsloven har sin berettigelse ut fra at den skal regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom. Slik er loven med på å sikre en god oversikt over forvaltningen av arealene. Målet med 1974-loven var nettopp å oppnå slike eier- og bruksforhold som er gagnlige for samfunnet.

Konsesjonsloven er ikke en ren landbrukslov, men en samfunnslov. Den fastsetter normer og regler for både bosetting og arealbruk. Ulike hensyn skal ivaretas, deriblant hensynet til landbruket og miljøhensyn.

En vil særlig kommentere følgende forhold: *Kap. 5. 1. side 19 i høringsnotatet: Om behovet for endring:*

Behovet for å oppheve konsesjonsloven:

Det beskrives i innledningen av høringsnotatet om gjeldende rett at konsesjonsplikten er et inngrep i den private eiendomsretten. Det vises i høringsnotatet til «Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen der enhver fysisk eller juridisk person har rett til å nyte sin eiendom i fred».

Landbruksnæringen i Norge har stått overfor store strukturendringer på linje med samfunnet for øvrig. Bonden har ikke full råderett over egen eiendom, bl.a. fordi annet lovverk enn konsesjonsloven griper inn og styrer bl.a. arealbruk. Plan- og bygningsloven og jordloven er gode eksempler på det.

Etter drøfting i Landbruksrådet kom det fram at det eneste de anså som begrensende i konsesjonsloven var priskontrollen.

Den kunne ut fra deres syn oppleves som en begrensning ved salg av eiendommen, fordi en ikke fikk en pris som samsvarte med investeringene som var gjort. Landbruksrådet var likevel tydelig på at de ville beholde priskontrollen. De fleste landbrukseiendommer i vår kommune omsettes uten priskontroll. Landbruksavdelingen er av den oppfatning at priskontroll kan ha noe for seg for å sikre rekrutteringen til landbruksnæringen. Men den kan også ha stor betydning i forhold til at næringen skal ha mulighet til å styrke sitt ressursgrunnlag, ved kjøp av tilleggsjord.

Krav til erverver

I konsesjonsvurderingen skal en også vurdere om erververen anses skikket til å drive eiendommen, jfr. § 9 i konsesjonsloven. Det kom fram som et ønske i drøftingen med landbruksrådet, at kommunen burde stille krav om faglig kompetanse i forbindelse med kjøp av landbrukseiendom. I vår kommune har en ikke stilt krav om agronomutdanning for å kunne kjøpe landbrukseiendom.

Rådighet over egen eiendom i forhold til effektivisering av landbruksdriften

Det som ofte setter begrensningene i forhold til effektivisering på eiendommen er ressursgrunnlaget og de naturgitte betingelsene på den enkelte eiendom. Stor avstand til jordbruksarealer som er leid kan vanskeliggjøre en effektiv drift. Gamle driftsbygninger som er dårlig tilpasset dagens maskinpark eller krav til dyrevelferd, og dårlig arrondering av eiendommen har stor betydning i forhold til effektivisering. Dårlig skogsvegdekning og brattlendt terreng kan være et hinder for effektiv skogsdrift. Dette er noen eksempler på forhold som anses å ha betydning for om eiendommen kan drives effektivt.

Beholde boplikten

Landbruksrådet er av den oppfatning om at det fremdeles skal være boplikt på landbrukseiendom. Dette med bakgrunn i ønske om levende grender og bygdesamfunn. De hevder likevel at en skogeiendom kan drives forsvarlig selv om en ikke er bosatt på bruket.

Kommunen på sin side skal følge opp konsesjonsloven og påse at folk flytter til og bosetter seg slik det er krav om. Dette er en oppgave som er krevende for forvaltningen.

For å undersøke om boplikten virker etter sin hensikt, bør en kanskje gjennomføre et forsøksprosjekt i noen kommuner. Ved å unnta boplikten helt i utvalgte forsøkskommuner for en periode på f.eks. 5 år, vil en kunne få et bedre grunnlag for å vurdere om boplikt har noe for seg.

Når kan det være uheldig å stille krav om boplikt og kreve tilflytting ?

Det vurderes som uheldig å stille krav om boplikt der det mangler veg til bruket eller det er begrensede naturgitte betingelser. I vår kommune er det ønskelig å styrke bosettingen i hele kommunen, og særlig i øvre del, og vi ønsker å øke tilflytting til kommunen. Ressursgrunnlaget på eiendommen bør vektlegges mer i forhold til kravet om boplikt. Et arbeidsmarked i nærheten viser seg ofte å være av avgjørende betydning i forhold til bosetting og tilflytting.

O-konsesjon har ikke vært aktuelt for vår kommune. I noen kommuner er det nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom. Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Dette er kanskje særlig aktuelt for de kommunene på Sørlandet som har kystlinje.

Priskontroll:

Landbruks- og matdepartementet skriver i prop. 124 L (2013-2014) om behovet for endringer 5:

«Regelen om priskontroll kan videre begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. «

I vår kommune har vi ca. 10-12 konsesjonssaker til behandling i gjennomsnitt hvert år, og 2-3 av disse sakene medfører at vi må foreta en priskontroll. Selve priskontrollen fremgår av konsesjonsloven § 9. Det skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig utvikling ved erverv av landbrukseiendom, såkalt «priskontroll».

Det er ønskelig med god rekruttering til landbruksnæringen. Yngre med interesse for landbruk viser seg å ha investeringsvilje, men har sjelden veldig stor investeringsevne utfra at de er i etableringsfasen. Det å kjøpe seg en landbrukseiendom har til nå vært mulig i vår kommune, på grunnlag av at prisene generelt har ligget relativt lavt. Noen ungdommer tør å satse på landbruket i vår kommune, og det er ønskelig utvikling. Fortsatt drift på eiendommen som kjøpes, krever ofte store investeringer i driftsbygninger og maskiner. For de minste brukene har kommunen sett en tendens til at prisen er satt til i underkant av 2,5 millioner kroner ved salg. Dette har trolig sammenheng med rundskriv M-2/2012 der landbruks- og matdepartementet bestemte at det for bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.500.000,- ikke skal foretas priskontroll. Dette har medført en forenkling av konsesjonsbehandlingen i kommunen.

Bonden som skal selge, ønsker å få mest mulig igjen for arbeid og investeringer som er gjort på eiendommen. I de tilfellene der det er gjort store investeringer i bygninger og eiendom, vurderes det å være rimelig at en har en tilnærming mot markedspris. Landbruksrådet er av den oppfatning at priskontrollen ikke skal fjernes.

Rådmannen opplever det noe ressurskrevende å foreta priskontroll i de få sakene en har til behandling. En skal sette en verdi for de enkelte deler eiendommen består av, dvs. verdivurdere jord, skog, verdsette rettigheter som ligger til skog-, utmark og fjellareal, eller verdsette andre rettigheter som ligger til eiendommen. En skal beregne kostnadsverdien (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) for bygningsmassen på eiendommen. Dersom landbruksforvaltningen skal foreta priskontroll må kompetansen innen dette fagfeltet styrkes. Alternativet er å leie inn takstmenn som kan foreta selve priskontrollen. Det er et sterkt behov for at rundskrivet M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, fornyes og oppdateres i tråd med dagens forhold.

Sikre god ressursforvaltning og rekruttering med hjelp av priskontroll

I et fritt marked er det etterspørsel som styrer pris. I følge landbruksrådet kan en risikere at attraktive eiendommer vil bli

kjøpt opp til rekreasjonsformål. Det kan medføre et passivt eierskap, der jorda leies vekk, og driftsbygningene blir stående tomme store deler av året. Den yngre generasjonen med liten kapital vil tape i kampen om disse eiendommene.

Landbruksrådet mener at priskontroll er nødvendig fordi det gir en bedre ressursforvaltning. Hensynet til landbruksnæringen og rekruttering til landbruket ivaretas best med priskontroll.

Rådmannens kommentarer til endringer i konsesjonsloven:

1) Effekten av boplikt er vanskelig å måle og kontrollere for forvaltningen, og en oppgave som heller kanskje ikke blir høyt nok prioritert. En kan til dels være enig i at lovverket ikke virker etter sin hensikt. Det kan stilles spørsmål om 5 års boplikt er tilstrekkelig varighet, og hva som er bakgrunnen for at nettopp 5 år er kravet til bopliktens varighet. Et forsøk som omfatter noen utvalgte kommuner, der det i løpet av forsøksperioden ikke stilles krav om boplikt, kan gi svar på om boplikten fortsatt har noen betydning for bosettingen og driften av eiendommene. Rådmannen anbefaler at det vinnes erfaring gjennom en forsøksordning hvor boplikten oppheves i et antall kommuner i 5 år, og at det deretter tas endelig stilling til hvorvidt det er aktuelt å oppheve konsesjonsloven slik det foreslås.

2) Rådmannen er av den oppfatning at sameie på landbrukseiendom bør unngås. Når en eiendom eies i sameie, må alle sameierene være bosatt på eiendommen. Konflikter mellom sameiepartene er i mange tilfeller et resultat av uavklarte ansvarsforhold. Dårligere ressursforvaltning kan ofte bli et resultat dersom en ikke da sikrer gode avtaler mellom sameierne.

3) Dagens ordning med priskontroll for eiendommer over 2,5 mill kr opprettholdes for å legge til rette for rekruttering av unge i etableringsfasen til landbruksnæringen.

Det gjøres følgende endringer i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58:

Disse endringene ble ikke særlig drøftet med landbruksrådet, og medlemmene i landbruksrådet har ikke kommet med

uttalelser til de foreslåtte endringene. Endringene i odelsloven må ses i sammenheng med forslaget om å oppheve konsesjonsloven. Rådmannen ser ikke at det er behov for å endre odelsloven hvis dagens konsesjonslov videreføres. Hvis konsesjonsloven oppheves, bør odelsloven endres i tråd med forslaget fra departementet.

De foreslåtte endringene er:

§ 27. Utsettning av sak om odelsløysing eller offentlig skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt endres slik:

Når det i samband med odelsløysing eller offentlig skifte blir søkt om fritak frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka til fritaksspørsmålet er avgjort.

§ 28. Odelsløysing og tilbakesøkjing ved brot på bu- og driveplikt første og annet ledd endres slik:

Dersom en odelsrettshavar ikkje oppfyller driveplikta etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innen fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløysing, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når driveplikta ikkje blir oppfylt. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsretthavarane sin løysingsrett etter første stykket.

§ 39. Bu- og driveplikt for attlevande endres slik:

For at attlevande skal ha vern som nemt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han ble eigar, drive eigedomen i samsvar med jordlova § 8. Den styresmakta som kan gi fritak frå driveplikt etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå driveplikta.

Bruksretten fell bort om eigedomen ikkje blir driven på forsvarleg måte.

§ 51. Kva åsetesrett er tredje ledd endres slik:
Reglane om driveplikt i jordlova § 8 første stykket gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.

Vedlegg:

Nr	Dok.dato	Tittel
1	16.10.2014	Høringsbrev - forslag om å oppheve konsesjonsplikt og boplikt
2	14.11.2014	Høringsnotat

RÅDMANNEN FORESLÅR AT PLANUTVALGET LEGGER FREM FOR KOMMUNESTYRET FØLGENDE FORSLAG TIL

INNSTILLING:

1. Songdalen kommune anbefaler at det vinnes erfaring gjennom en forsøksordning hvor boplikten oppheves i et antall kommuner i 5 år, og at det deretter tas endelig stilling til hvorvidt det er aktuelt å oppheve konsesjonsloven.
2. Songdalen kommune foreslår at det heller ikke gjøres endringer i odelsloven før etter gjennomføring og evaluering av en forsøksordning.

27.11.2014 PLANUTVALGET

Svein Reidar Heivoll, SP la fram følgende forslag:

Songdalen kommune går inn for å opprettholde dagens konsesjonsplikt og boplikt..
Songdalen kommune mener det er behov for å gjennomgå og tilpasse rundskriv 3/2002 - Prisfastsetting av landbrukseiendommer til dagens system.

Rådmannens innstilling fikk 3 stemmer (FRP2, H1)
Svein Reidar Heivolls forslag fikk 5 stemmer (SP2, AP2, KRF1)

PLAN-076/14 BER KOMMUNESTYRET FATTE FØLGENDE

VEDTAK:

Songdalen kommune går inn for å opprettholde dagens konsesjonsplikt og boplikt..

Songdalen kommune mener det er behov for å gjennomgå og tilpasse rundskriv 3/2002 - Prisfastsetting av landbrukseiendommer til dagens system.

10.12.2014 KOMMUNESTYRET

Jone Nyborg la fram rådmannens forslag:

1. Songdalen kommune anbefaler at det vinnes erfaring gjennom en forsøksordning hvor boplikten oppheves i et antall kommuner i 5 år, og at det deretter tas endelig stilling til hvorvidt det er aktuelt å oppheve konsesjonsloven.
2. Songdalen kommune foreslår at det heller ikke gjøres endringer i odelsloven før etter gjennomføring og evaluering av en forsøksordning.

Votering:

Jone Nyborgs forslag fikk 6 stemmer (V1, FRP4, H1)

Planutvalgets innstilling fikk 18 stemmer (SP5, AP6, KRF4, H3)

KS-114/14 VEDTAK:

Songdalen kommune går inn for å opprettholde dagens konsesjonsplikt og boplikt.

Songdalen kommune mener det er behov for å gjennomgå og tilpasse rundskriv 3/2002 - Prisfastsetting av landbrukseiendommer til dagens system.

Songdalen kommune, 11.desember 2014

Johnny Greibesland
Ordfører

Reidun Fredriksen
Form.skap.sekr.