



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

14/1567

ASR
SEB
430

Melding om vedtak

Vår ref
2014/1169/4/V60

Deres ref:
14/1567

Saksbehandler
Hans Magnus Sætra, 37 19 95 67

Dato
18.12.2014

Protokoll - høringsuttalelse - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Vi viser til høringen deres i brev av 15. oktober 2014 "Høring – forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten". Under finner dere rådmannens saksframlegg, komitebehandling med innstilling og vedtatt høringsuttalelse fra kommunestyret i Tvedestrand.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.12.2014

Vedtak

Tvedestrand kommunestyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven. Konsesjonsloven som virkemiddel er med på å sikre bosetting og et aktivt landbruk over hele landet.

Tvedestrand kommunestyre mener derimot at konsesjonsloven er moden for en gjennomgang for å se om det er muligheter i forenklinger og tilpasninger til annet lovverk i enkelte saker.

Med hilsen


Hans Magnus Sætra
landbruksrådgiver

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2014/1169-3

Arkiv: V60

Saksbeh: Hans Magnus Sætra

Dato: 30.11.2014

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato

Høringsuttalelse - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Rådmannens forslag til vedtak

Alternativ 1

Tvedestrand kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt som virkemidler er med på å sikre bosettingen, et aktivt landbruk og matproduksjonen.

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

Kommunen ser det som nødvendig med en gjennomgang og opprydding av alle rundskrivene knyttet til priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom, men støtter *ikke* forslaget om en oppheving av priskontrollen i sin helhet.

Alternativ 2

Tvedestrand kommune *støtter* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonsloven og boplikten griper for sterkt inn i den private eiendomsretten og det er ikke ønskelig med offentlig påvirkning ved omsetningen av fast eiendom.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 09.12.2014

Behandling

Det ble orientert om at det er skrivefeil i rådmannens forslag til vedtak. Det rette skal være Tvedestrand kommunestyre, ikke Tvedestrand kommune.

Line Mørch fremmet følgende alternative vedtaksforslag:

Tvedestrand kommunestyre 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 driveplikten viktig

Jan Marcussen fremmet følgende alternative vedtaksforslag:

Tvedestrand kommunestyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven.

Konsesjonsloven som virkemiddel er med på å sikre bosetting og et aktivt landbruk over hele landet.

Tvedestrand kommunestyre mener derimot at konsesjonsloven er moden for en gjennomgang for å se om det er muligheter i forenklinger og tilpasninger til annet lovverk i enkelte saker.

Prøvevotering over alle forslagene ga følgende stemmegivning.

Rådmannens forslag: 3 stemmer.

Mørchs forslag: 1 stemme

Marcussens forslag: 4 stemmer.

Ved alternativ votering mellom de 2 forslagene med flest stemmer, ble Marcussens forslag vedtatt med 5 mot 3 stemmer.

Innstilling

Tvedestrand kommunestyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven.

Konsesjonsloven som virkemiddel er med på å sikre bosetting og et aktivt landbruk over hele landet.

Tvedestrand kommunestyre mener derimot at konsesjonsloven er moden for en gjennomgang for å se om det er muligheter i forenklinger og tilpasninger til annet lovverk i enkelte saker.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.12.2014

Behandling

Torleif Haugland (KRF) fremmet rådmannens forslag alternativ 1.

Hauglands forslag

2 stemmer

Innstilling fra teknikk, plan- og naturkomite

23 stemmer og vedtatt.

Vedtak

Tvedestrand kommunestyre støtter ikke forslaget om å oppheve konsesjonsloven.

Konsesjonsloven som virkemiddel er med på å sikre bosetting og et aktivt landbruk over hele landet.

Tvedestrand kommunestyre mener derimot at konsesjonsloven er moden for en gjennomgang for å se om det er muligheter i forenklinger og tilpasninger til annet lovverk i enkelte saker.

Bakgrunn for saken

Høringsforslaget er sendt fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) 15. oktober 2014. Forslaget går ut på å oppheve lov av 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).

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 styrker den private eiendomsretten, og gjør 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"). Denne høringen følger opp dette med å foreslå avskaffelse av hele konsesjonsloven.

Regjeringen har i sin politiske plattform lagt opp til vesentlige endringer, når det gjelder reglene om fast eiendom. Regjeringen ønsker at den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Videre ønsker regjeringen å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Regjeringen mener at reglene i konsesjonsloven kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Regjeringen anser dette for å være et hinder ut fra en målsetting om skape et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Regjeringen anser at konsesjonsreglene svekker rekrutteringen til landbruksnæringen. Videre ser regjeringen det slik at reglene i konsesjonsloven bidrar til markedsbegrensninger som kan gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsgjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende regler kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. På bakgrunn av dette mener regjeringen det er behov for å oppheve konsesjonsloven, samt odelslovens bopliktregler.

Plikten til å drive jordbruksarealer etter jordlovens § 8 er ikke omfattet av forslaget.

Faglige vurderinger

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 kapitalister. 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 vært grunnleggende for det familiedrevne jordbruket i Norge, hvor kun 3 % av kongerikets arealer egner seg til matproduksjon.

Formål og virkemidler

Formålet med konsesjonsloven er å verne landbruksarealer og opprettholde landbruksproduksjon i forbindelse med 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 bidrar konsesjonsloven til å sikre den norskbaserte 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 av selskaper eller matvarekjeder.

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 for de kommunene som har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense – slik vi har i Tvedestrand for Lyngør, Sandøya og Borøya.

Hva innebærer forslaget?

Dersom Tvedestrand kommune støtter regjeringens forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten vil dette innebære at vi støtter tap av adgangen til:

- 1) Retten til å kreve at helårsboliger blir sikret til boligformål (nedsatt konsesjonsgrense), slik vi i dag har på Lyngør, Sandøya og Borøya.
- 2) 5-årig lovbestemt boplikt på landbrukseiendommer som er bebygd med helårsbolig og som har mer enn 25 dekar dyrka jord eller 500 dekar produktiv skog
- 3) Å sette vilkår om boplikt ved erverv av eiendom som er
 - ✓ Bebygd og totalt over 100 dekar
 - ✓ Ubebygd tomt over 2 dekar
 - ✓ Ubebygde arealer i LNF-områder
- 4) Å styre omsetningen av landbrukets produksjonsarealer og ressursgrunnlag, herunder:
 - ✓ Priskontroll som skal sikre rekruttering og investeringer i landbrukseiendommer
 - ✓ Å hindre at det oppstår sameier i landbrukseiendommer
 - ✓ Å vurdere om aksjeselskaper skal bli eiere av landbrukseiendommer, dvs. at hensynet til en målsetting om at slike eiendommer bør eies, bebos og drives personlig tilsidesettes
 - ✓ Å sikre driftsmessig gode løsninger (tilleggsareal, teigblanding, arrondering, avstander, transportbehov osv.)

- ✓ Å sette vilkår ved konsesjon som sikrer en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapsverdiene

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. LMD har ikke konsekvensutredet forslaget sitt, men høringsnotatet viser til at det er gjennomført 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 at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og å konkludere sikkert hvilke virkninger konsesjonsloven har jamfør å nå målet. Begrunnelsen for å oppheve loven er utdypa i høringsnotatet kapittel 5.

Om boplikt etter lokale forskrifter - 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 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 nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. Konsesjonsplikt oppstår blant annet hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig.

I attraktive kystkommuner som Tvedestrand kan det være viktig at personer og familier som ønsker å bosette seg, har anledning til å kjøpe boligeiendommer uten å måtte konkurrere med fritidskapitalen. Etter landbruksrådgivers vurdering er dette nyttig saklig forskjellsbehandling ut fra et bestemt formål. 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 bosettingsmønsteret, lokalmiljøet, boligpriser, og også for kommunens avgifts- og skatteinntekter. Kommunestyret reviderte og vedtok ny lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense på Lyngør, Sandøya og Borøya i 2013. Muligheten (hjemmelen) til å ha lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense forsvinner, dersom konsesjonsloven fjernes.

Om boplikt på landbrukseiendommer

Konsesjonslovens § 5 sørger for at den som overtar større jord- og skogbrukseiendommer ved slektskap personlig må bosette seg på eiendommen i minst fem år. Videre kan kommunen sette vilkår om boplikt ved erverv av eiendommer som er over 100 dekar eller ved erverv av ubebygde tomter over 2 dekar. Hensikten med boplikten er å hindre at eiendommer som blir kjøpt opp blir ubebodd eller brukt bare som fritidseiendom.

Den lovbestemte boplikten gjelder ved erverv av en landbrukseiendom fra nær slekt og når eiendommen har mer enn 25 dekar dyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig. Erverver kan overta eiendommen konsesjonsfritt, dersom han/hun foretar tilflytting innen et år og sjøl bebor eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.

Om boplikt som konsesjonsvilkår ved erverv av landbrukseiendom

Ved erverv av bebygd eiendom over 100 dekar totalareal eller over 25 dekar dyrket og ved erverv av ubebygd tomt over 2 dekar og erverv av ubebygde arealer over ca. 1 dekar i LNF-områder, kan kommunen pålegge boplikt som vilkår i tiknytning til konsesjon. Videre skal

kommunen også foreta priskontroll ved erverv av ubebygde eiendommer til landbruksformål. Dette er virkemidler for å hindre at landbrukseiendommer kjøpes opp og benyttes som fritidseiendommer. Nærhet mellom eierskap, bosetting og arealressursene henger svært ofte sammen for å skape kostnadseffektive driftsenheter i landbruket. På den andre siden resulterer ordningen i at selgere av landbrukseiendommer kan få mindre for eiendommen enn det mange er villige til å betale pga. boplikten og prisreguleringen.

Om fjerning av prisvurdering og vurdering av driftsmessig gode løsninger ved erverv av landbrukseiendom

I høringen må kommunen ta stilling til om en ønsker å styre utviklingen med hensyn til bosetting, prisvurdering og driftsmessig gode løsninger. Regjeringen ønsker å overlate dette til markedet. Dette vil naturligvis øke den private råderetten ved overdragelse av fast eiendom, samtidig som det er sannsynlig at kjøper av landbrukseiendommer i større grad blir selskaper og et økt antall sameier. Landbruksrådgiver ser det som lite sannsynlig at dette er en utvikling som bidrar til økt matproduksjon gjennom gode driftsmessige løsninger.

Konsesjonslovens § 9 skal sikre ei forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer og skape gode driftsløsninger. Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kjøpes og selges til en pris om bidrar til å realisere målene 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. Større bebygde landbrukseiendommer med mer enn 25 dekar dyrka jord og/eller mer enn 500 dekar skog skal i dag prisvurderes ved erverv. Videre må den avtalte kjøpesummen være over kr 2.500.000 for at priskontrollen skal slå inn ved erverv av slike eiendommer.

Skal de landbrukspolitiske målene nås, anser landbruksrådgiver det som nødvendig at prisnivået på større landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted. Dersom markedet får fritt spillerom er det naturlig at det vil oppstå flere overdragelser med høge priser hvor unge som ønsker seg inn i næringen ikke har sjanser til være med på.

Landbruksrådgiver anser priskontrollen som viktig for å nå de nasjonale målsettingene med økt matproduksjon. De største bebygde landbrukseiendommene 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 landbruksrådgivers skjønn ikke ved å fjerne priskontrollen og driftsvurderingen, slik at inngangsbilletten til næringen øker ved kjøp av landbrukseiendom. Et totalt bortfall av priskontrollen vil sette en stopper for en samfunnstjenlig påvirkning ved omsetning av jord- og skogbruksressursene. Samtidig må det sies at det i dag er et lass av rundskriv knyttet til priskontrollen. Gjennom høringen mener landbruksrådgiveren det er verdt å understreke overfor LMD at en gjennomgang og opprydding i alle rundskrivene vil føre til forenkling og mindre byråkrati.

Konklusjon og forslag til vedtak

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 ivare tatt, og tar hensyn til det beste for miljø, bosetting, allmenne naturverninteresser, utbygging og framtidige generasjoners behov. I praksis bidrar konsesjonsloven til å sikre den norskbaserte matproduksjonen. Kommunens mulighet til å

innføre lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (0- grense) er en del av de forhold konsesjonsloven skal ivareta. Rådmannen viser til landbruksrådgivers faglige vurdering som ikke støtter forslaget fra regjeringen. Samtidig ønsker rådmannen å understreke at høringsforslaget i høyeste grad er politikk som kommunestyret på sjølstendig grunnlag må vurdere. På bakgrunn av dette fremmer rådmannen to alternative høringsuttalelser fra Tvedestrand kommune, der administrasjonen på faglig grunnlag anbefaler alternativ 1.

Alternativ 1

Tvedestrand kommune støtter *ikke* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonslov og boplikt som virkemidler er med på å sikre bosettingen, et aktivt landbruk og matproduksjonen.

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

Kommunen ser det som nødvendig med en gjennomgang og opprydding av alle rundskrivene knyttet til priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom, men støtter *ikke* forslaget om en oppheving av priskontrollen i sin helhet.

Alternativ 2

Tvedestrand kommune *støtter* forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten. Konsesjonsloven og boplikten griper for sterkt inn i den private eiendomsretten og det er ikke ønskelig med offentlig påvirkning ved omsetningen av fast eiendom.

Tvedestrand, 30.11.2014
Rådmannen

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet
- 2 Konsesjonsloven
- 3 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7, Tvedestrand kommune