

Øystre Slidre kommune

Saksframlegg

Saksbehandlar: Kjell Håvard Tuv
Arkivsaksnr: 14/1328

Arkiv: V63

Behandla av:

Nemnda for kultur, utvikling og næring
Kommunestyret

Møtedato

26.11.2014
18.12.2014

Saksnr:

043/14
062/14

Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten

Utskrift til:

Vedlegg:**Bakgrunn for saken**

Regjeringa har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringar når det gjelder reglane om fast eigedom. Den enkelte skal få større råderett over eigen eigedom, mellom anna ved at konsesjonslova og buplikta skal opphevast. Det er samtidig eit mål å gjennomføre ei forenkling, og å redusere landbruksbyråkratiet.

Det er regjeringa si oppfatning at konsesjonslovas reglar kan redusere seljars vilje til å legge eigdommen ut på sal i eit opent marked, og hindre ein effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseigedomar.

Konsesjonslovens reglar om konsesjonsplikt er grunngeve med det offentlege sin trong for å ha kontroll med eigedomsoverdragingar som kan ha betyding for nasjonale interesser.

Konsesjonspliktens omfang

Lovens formål legg opp til at mange omsyn skal tilgodesjåast. Dette gjeld mellom anna omsynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringa, trongen for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinteresser, samt omsynet til busettinga.

Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov. Loven har størst betyding ved erverv av landbrukseigedom, og der kommunane har innført lokal forskrift om nedsett konsesjonsgrense.

Det er likevel mange og viktige unntak frå denne hovudregelen. Dersom ervervet omfattast av eit av unntaka, er det ikkje nødvendig å søke konsesjon. Dei viktigaste unntaka gjeld eigedomsoverdragingar innan nær familie og for bygd eigedom mindre enn 25 da fulldyrka mark og/eller 100 da totalareal.

Etter Konsesjonslovens § 9 skal det for landbrukseigedomar over konsesjonsgrensa

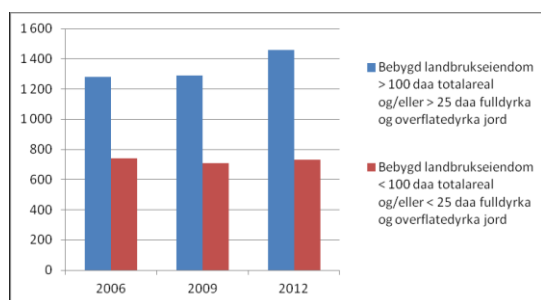
leggst "særleg vekt" på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning

KOSTRA-tall syner at kommunane i 2012 avgjorde i alt 2 483 "vanlige" søknader om konsesjon. Av disse søknadene ble 2 420 godkjent, mens 63 søknader (3 %) ble avslått. Det vart satt vilkår for konsesjon i 51 % av sakene, av dei personleg buplikt i 28 % av sakene, mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle busetta seg på eigedomen ("upersonlig" buplikt).

Det er grunn til å tru at søkjarane tilpassar seg regelverket i stor grad, og at det er ein viktig årsak til at det blir så få avslag.

Figur 3.2 viser antallet omsatte bebygde landbrukseiendommer over og under arealgrensen for konsesjon i årene 2006, 2009 og 2012. Figuren viser en økning i omsatte eiendommer over arealgrensa for konsesjon, og en liten nedgang i omsetninger under arealgrensen.



KOSTRA-tall viser at kommunene i 2012 avgjorde i alt 2 483 "vanlige" søknader om konsesjon. Av disse søknadene ble 2 420 innvilget. Kun 63 søknader (3 %) ble avslått. Det ble satt vilkår for konsesjon i 51 % av de innvilgede sakene. Det ble satt vilkår om personlig boplikt i 28 % av sakene, mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle bosette seg på eiendommen ("upersonlig" boplikt).

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen. Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliksperioden er over. Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo.

I Prop. 124 L (2013 – 2014) har regjeringen 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")

Departementet konkluderer vidare med :

Unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven.

Det er vidare regjeringas syn at vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin, og boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser.

I konsesjonslovas §7(nedsett konsesjonsgrense) gjeld: «boplikten i disse tilfellene for hele eiertiden og virker på den måten sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. Reglene har dermed en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende. På samme måte som for reglene om boplikt på landbrukseiendom, viser forskning at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt. Ut fra en samlet vurdering mener departementet etter dette at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.

Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.»

Forslag: *Konsesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98 oppheves.*

På landbrukssida har det vore ei sterk liberalisering dei seinare år. Statens forkjopsrett er avvikla. Konsesjonssakene er overført frå departementet til kommunane. Det er ikkje lenger konsesjonsplikt på bygde eigedomar under 25 da fulldyrka eller 100 da totalareal. Prisvurdering skal ikkje gjerast for bygde eigedomar med ein avtalt kjøpesum under 2 500 000,-. Driveplikta er fjerna frå konsesjonslova og lagt til jordlova.

Det har elles vore to viktige innskjerpingar. Det har vorte byggeplikt innan 5 år på tomter og det har vorte høve til å fjerne slektskapsunntaket i saker med nedsett konsesjonsgrense etter §7. Øystre Slidre kommune har innført denne i si forskrift.

Vurdering

Konsesjonslova har vore eit viktig verktøy i styringa av norsk landbrukspolitikkk og av norsk arealforvaltning. Regjeringa har varsla ei ny landbruksmelding i løpet av 2015, og generelt

synes Rådmannen det er noko merkeleg, og truleg uheldig, å handsame konsesjonslova no, utan at ein ser dette saman med denne meldinga og dei måla ein vil dra opp der.

Det har vore utført ulike forskingsarbeid på verknaden av buplikt og priskontroll, også i kommunar med nedsett konsesjonsgrense. Konklusjonane spriker mykje, spesielt om konsesjonslova faktisk gir auka busetnad. Ressursbruk til kommunens kontrolloppgåver har også vore eit ankepunkt. Frå 2003 vart bygde eigedomar under (25)100 da konsesjonsfrie. Dette ser ikkje ut til at har medført nokon stor auke i talet på omsette eigedomar, men prisane har gått noko opp. Slik sett har det og gitt ein prisendring på landbrukseigedomar over konsesjonsgrensa, då det over tid vil vera umogeleg å oppretthalde to klart ulike prisregimer. Generelt er nok priskontrollen eit verktøy som først og fremst gjeld og er i bruk i bynære område. I distriktskommunar er buplikta det viktigaste prisdempande verktøyet, og fungerer slik at ein normalt ikkje får dei heilt utfordringar med omsyn på priskontrollen. Fjerning av konsesjonslova vil gje prisauke for begge kategoriar, den eine til bustadformål og den andre i større grad til fritidsbruk.

Øystre Slidre kommune endra i 2010 forskrift om nedsett konsesjonsgrense. Forskrifta vart avgrensa til å gjelde kommunedelplanen for Beitostølen, og slektskapsunntaket vart og sett ut av kraft. Samstundes vart eksisterande forskrift for resten av kommunen oppheva. Grunnngjevinga for dette var ei større målretting med omsyn til å legge restriksjonar der utfordringane er størst. Alle bustadeigedomar i dette området vil med frislepp kunne seljast til fritidsbruk, og det er vanskeleg å sjå korleis kommunens mål om å sikre bustadtilbod til akseptable prisar i dette området då kan oppfyllest.

Regjeringas hovedgrunnngjeving for fjerning av konsesjonslova er omsynet til å styrke råderetten over privat eigedom og redusera byråkratiet. *Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.*

Ein ser med dette bort i frå at busetnad i alle tilfelle gir skatteinntekter, ofte ungar på skulen og elles håp om eit sosialt miljø i bygda som fungerer også utanom ferier og helger. Ut frå rådmannens vurdering vil fjerning av priskontrollen og buplikta gje auka prisar i heile landet. Både i bynære stork der det er stor buvilje, og i andre område der mogelighetene til å gjera eigedomane om til fritidsbruk vil gje prisauke. I begge tilfelle vil dei som har investert i slike eigedomar under eksisterande og etablert regime vera store vinnarar. Ein har vidare vanskeleg for å sjå at fjerning av buplikta vil auke investeringsvilja i driftsapparat og gje ein auke i landbruksproduksjonen. Generelt høgare inngangsverdi vil gje auka driftskostnader og krav om høgare inntening for dei einingane som held fram som sjølvstendige gardsbruk.

Fjerning av kravet om byggeplikt innan 5 år på tomter vil truleg gje som resultat at arealutnyttinga blir dårlegare og at ein må planlegge nye områder før gamle er utnytta fullt ut.

Rådmannen legg saka fram for KUN nemnda med slik innstilling til kommunestyret: Generelt synest Øystre Slidre kommune saka om fjerning av konsesjonslova er for dårleg utreda. Det er ei tung lov som har regulert viktige område i norsk arealforvaltning i lang tid. Utredninga ber preg av å vera meir politisk grunnngjeve, enn fagleg. Det er og ein stor svakheit

at ein ikkje ser dette lovvirkemiddelet saman med den varsla landbruksmeldinga. For ei distriktskommune som Øystre Slidre har priskontrollen i konsesjonslova mindre betyding , då buplikta fungerer som ein sunn marknadsregulator med omsyn på pris. Det har vesentleg større konsekvensar at ein gjennom bortfall av 5-årig byggeplikt på tomter , fjerning av buplikt i våre mest sentrale område for fritidsbustader og ingen krav om buplikt på landbrukseigedomar mistar sentrale verktøy for lokal samfunnsstyring. Utviklinga blir i langt større grad eit produkt av marknadskreftene, og vinnarane blir først og fremst dei som i dag sit på eigedomar der inngangsverdien har vore regulert av konsesjonslova.

Øystre Slidre kommune vil generelt rå til at ein ser på ei eventuell endring i konsesjonslovgivinga i utgreiingsarbeidet knytt til den varsla landbruksmeldinga.

26.11.2014 Nemnda for kultur, utvikling og næring

Behandling:

Forslag til tillegg:

Med bakgrunn i dette går Øystre Slidre kommune mot dei føreslegne endringane.

Forslag til vedtak med tillegg vart samrøystes tilrådd

KUN-043/14 Innstilling til kommunestyret:

Generelt synest Øystre Slidre kommune saka om fjerning av konsesjonslova er for dårleg utreda. Det er ei tung lov som har regulert viktige område i norsk arealforvaltning i lang tid. Utredninga ber preg av å vera meir politisk grunngjeve, enn fagleg. Det er og ein stor svakheit at ein ikkje ser dette lovvirkemiddelet saman med den varsla landbruksmeldinga. For ei distriktskommune som Øystre Slidre har priskontrollen i konsesjonslova mindre betyding , då buplikta fungerer som ein sunn marknadsregulator med omsyn på pris. Det har vesentleg større konsekvensar at ein gjennom bortfall av 5-årig byggeplikt på tomter , fjerning av buplikt i våre mest sentrale område for fritidsbustader og ingen krav om buplikt på landbrukseigedomar mistar sentrale verktøy for lokal samfunnsstyring. Utviklinga blir i langt større grad eit produkt av marknadskreftene, og vinnarane blir først og fremst dei som i dag sit på eigedomar der inngangsverdien har vore regulert av konsesjonslova.

Øystre Slidre kommune vil generelt rå til at ein ser på ei eventuell endring i konsesjonslovgivinga i utgreiingsarbeidet knytt til den varsla landbruksmeldinga.

Med bakgrunn i dette går Øystre Slidre kommune mot dei føreslegne endringane.

18.12.2014 Kommunestyret

Behandling:

Ove Ekerbakke sette fram slikt forslag:

Øystre Slidre kommune imøteser oppheving av konsesjonslova. Tida har endra seg og intensjonane med lovverket har vorte uthola med ein mengde unntak. Ein kunne ha ønska ein betre utredning av konsekvensane før ei typisk reiselivskommune i distrikt-Noreg. Det

viktigaste er driveplikta og den blir ivarteke av Jordlova.- I dag blir stadig fleire bruk lagt ned og jorda seld til nabobruk, som gjer det vanskeleg å oppretthalde personleg buplikt. Erfaringane syner at det ikkje har blitt meir «lys i glasa» av denne loven. Øystre Slidre kommune imøteser regjeringa sin landbruksmelding med spenning og forventning.

Forslaget frå Ove Ekerbakke vart sett opp mot innstillinga frå KUN nemnda. Innstillinga frå KUN nemnda vart vedteke med 14 mot 6 røyster.

KS-062/14 Vedtak:

Generelt synest Øystre Slidre kommune saka om fjerning av konsesjonslova er for dårleg utreda. Det er ei tung lov som har regulert viktige område i norsk arealforvaltning i lang tid. Utredninga ber preg av å vera meir politisk grunngjeve, enn fagleg. Det er og ein stor svakheit at ein ikkje ser dette lovvirkemiddelet saman med den varsla landbruksmeldinga. For ei distriktskommune som Øystre Slidre har priskontrollen i konsesjonslova mindre betyding , då buplikta fungerer som ein sunn marknadsregulator med omsyn på pris. Det har vesentleg større konsekvensar at ein gjennom bortfall av 5-årig byggeplikt på tomter , fjerning av buplikt i våre mest sentrale område for fritidsbustader og ingen krav om buplikt på landbrukseigedomar mistar sentrale verktøy for lokal samfunnsstyring. Utviklinga blir i langt større grad eit produkt av marknadskreftene, og vinnarane blir først og fremst dei som i dag sit på eigedomar der inngangsverdien har vore regulert av konsesjonslova.

Øystre Slidre kommune vil generelt rå til at ein ser på ei eventuell endring i konsesjonslovgivinga i utgreiingsarbeidet knytt til den varsla landbruksmeldinga.

Med bakgrunn i dette går Øystre Slidre kommune mot dei føreslegne endringane.

Rett møtebok: