



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Landbruks- og matdepartementet

Melding om vedtak

Vår ref:
2014/1805 /LKE

Deres ref:

Arkiv: V60
Løpenr.: 1951/2015

Dato:
02.02.2015

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt

Det vises til tidligere innsendt uttalelse fra Risør kommune etter behandling i Miljø- og teknisk komite. Bystyret har nå behandlet saken og det underrettes herved om at det i møte 29. januar 2015 er fattet følgende vedtak i sak 4/15:

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

Kommunens mulighet for å fastsette nedsatt konsesjongrense (0-grense) bør opprettholdes for å sikre helårsbosetting i kommuner attraktive for fritidsformål. Saken har vært behandlet som vist på vedlagte saksframlegg.

Vedtaket ble fattet med 18 mot 11 stemmer.

Med hilsen

Liv Kirsten Eide
jordbrukssjef

Besøksadresse:
Furumoveien 1
4950 RISØR

Postadresse:
Postboks 158
4952 Risør

Dir.tlf.: 37 14 96 16
Tlf.: 37 14 96 00
Fax.:

Org.nr.: 964 977 402 MVA
Bankkonto: 2801.22.04665
E-post: postmottak@risor.kommune.no
www.risor.kommune.no





RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Arkivsak: 2014/1805-0
Arkiv: V60
Saksbeh: Liv Kirsten Eide
Dato: 02.12.2014

Høring - forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
82/14	Miljø- og teknisk komite	10.12.14
4/15	Bystyret	29.01.15

Rådmannens innstilling:

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

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

Saksprotokoll i Miljø- og teknisk komité - 10.12.2014

Stian Lund, V, fremmet alternativ 3:

Risør kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven da loven griper for sterkt inn i den private eiendomsretten og påvirker omsetningen av eiendommer.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og forslag fra Stian Lund ble rådmannens innstilling vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Som saksordfører ble oppnevnt Eva Nilsen, A.

Miljø- og teknisk komites innstilling til bystyret:

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

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

Saksprotokoll i Bystyret - 29.01.2015

Per Arnt Tellefsdal, H, fremmet følgende forslag:

Risør kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten på landbrukseiendommer.

Votering:

Per Arnt Tellefsdals forslag falt med 18 mot 11 stemmer.

Innstillingen fra Miljø- og teknisk komite ble vedtatt med 18 mot 11 stemmer.

Protokolltilførsel: Avstemmingsresultatet skal følge saken ved oversending til departementet (Dag M. Eikeland).

Vedtak:

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

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

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat
- 2 Forskrift om redusert konsesjonsgrense i Risør kommune
- 3 Konsesjonsloven på høring - Innspill fra Bondelaget

Kort resymé

Landbruks- og matdepartementet har 15. oktober 2014 sendt på høring forslag om å fjerne konsesjonsloven og bopliktbestemmelsene i odelsloven. Høringsfristen er satt til 15. januar 2015. Formålet er å styrke den private eiendomsretten og gjøre det enklere å få omsatt eiendom mellom private. Det innstilles på å gå i mot forslaget.

Saksopplysninger

Forslaget om å oppheve konsesjonsloven og boplikten innebærer at:

1. Erverv av fast eiendom vil ikke lenger være betinget av tillatelse (konsesjon)
2. Det vil ikke være boplikt på landbrukseiendommer
3. Det kan ikke fastsettes forskrift om redusert konsesjonsgrense i kommunene, boplikt på helårsboliger, populært kalt nullkonsesjon

Historikk:

Gjeldende konsesjonslov er fra 2003 og 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”. Loven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen. Denne loven erstattet loven fra 1974 som igjen erstattet fire eldre konsesjonslover (skogkonsesjonsloven, myrkonsesjonsloven, fjellkonsesjonsloven og jordkonsesjonsloven). Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

1974 loven hadde som mål å oppnå eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, og bygget på at areal er en knapp ressurs som er viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Gjeldende lov bygger i stor grad på det samme, men i 2003 ble formålsparagrafen justert. Da ble unntaksbestemmelsene for ubebygde areal utvidet, økt arealgrenser for konsesjonsplikt for bebygde eiendom, lovfesta skjønnskriterier for saker knyttet til landbrukseiendommer samt utvidelse av hvilke eiendommer som faller inn under forskrift om nedsatt konsesjonsgrense utvidet.

Senere, i 2003, ble bopliktreglene forenklet og tydeliggjort (folkeregisterføring). Boplikten ble avgrenset til å gjelde bebygde eiendommer som fyller kravene til odlingsjord, og der eiendommen er eller har vært i bruk som helårsbolig. Eierne som tidligere kunne søke fritak fra/utsettelse med boplikten måtte nå søke konsesjon. Konsesjonsmyndigheten er stadig delegert nedover og nå er det kommunene som avgjør alle saker i første instans.

Unntaksbestemmelser:

Konsesjonsloven har mange unntaksbestemmelser, blant annet ut fra eiendommens karakter eller ut fra kjøpers/erverters slektskap til selger/overdrager. Konsesjonsplikten omfatter i all hovedsak overdragelser av landbrukseiendom av en viss størrelse (over 100 daa og med mer en 25 daa

fulldyrka og overflatedyrka jord), overdragelser som fanges opp av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense og enkelte ubebygde tomter/arealer som ikke er i samsvar med reguleringsplan. Alle som kommer inn under unntaksbestemmelsen dokumenterer dette ved egenerklæring som attesteres av kommunen og sendes tinglysningen sammen med hjemmelsdokumentene. Kommunen skal føre kontroll, og oppfølging av brudd har egne regler i loven.

Landbrukseiendommer:

For landbrukseiendommer som skal nyttes til landbruk skal en under skjønnsutøvelsen i behandlingen legge vekt på om prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, om bosettingshensynet ivaretas (boplikt), om det blir en driftsmessig god løsning, om erverver er skikket og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det kan settes vilkår for ervervet, men disse kan etter søknad lempes på.

Departementet har i rundskriv sagt hvilke prinsipper (avkastning for produktivt areal og nedskrevet gjenanskaffelsesverdi for bygninger) som skal legges til grunn ved prisvurderingen. Det kan i tillegg fastsettes en boverdi på eiendommen. Det skal gjøres i områder der boligen, om den hadde ligget på selvstendig tomt, hadde blitt omsatt for vesentlig høyere pris enn den prisen boligen får når det blir verdsett isolert med nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Det er videre i rundskriv M – 2/2012 sagt at prisvurdering ikke skal skje for bebygde eiendommer der prisen ikke overstiger 2 500 000 kr.

Landbruksministeren har i brev høsten 2013 sagt at kommunen ikke skal vektlegge prisen som eneste avslagsgrunn. Det har vært store diskusjoner om hvorvidt ministeren har kunnet gjøre dette. Prisvurderingen er foreslått fjernet, og ligger nå til behandling i Stortinget, men avventes grunnet forslag om å fjerne hele konsesjonsloven og behandlingen av denne.

Boplikt:

Boplikten ble innført i 1974 da det ble vist til at mange ble fortrent fra landbruket da eierne ikke bosatte seg på eiendommen, og drev den, da det var det nær sammenheng mellom bosetting og drift. I 2001 ble bosettingshensynet styrket – en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendommene ble brukt til bosetting. I 2003 ble konsesjonsgrensen ble hevet slik at færre eiendommer ble omfattet av boplikten.

Boplikten etter odelsloven har andre hensyn enn bosettingshensynet, nemlig at en skal ikke overta en eiendom på odel uten å bosette seg der. I så fall kan andre løse eiendommen på odel. I 2009 ble bopliktreglene samlet i konsesjonsloven.

Dagens boplikt kan deles i tre kategorier:

Lovbestemt boplikt – for eiendommer som er over 25 daa jordbruksareal eller over 500 produktiv skog og som er bebygde, og der erverver er unntatt konsesjonsplikt grunnet slektskap. Boplikten er personlig med 1 – års tilflyttingsfrist og minst 5 års sammenhengende bosetting.

Boplikt som vilkår – settes normalt for landbrukseiendommer der ny eier må søke konsesjon fordi han ikke kommer inn under lovens slektskapsunntak. Konsesjonsmyndigheten plikter å vurdere om det er nødvendig med personlig boplikt.

Boplikt knyttet til nedsatt konsesjonsgrense – innføres ved forskrift for eiendommer som er eller har vært i bruk som helårsboliger, for ubebygde tomter til bolig/fritidshus eller erverv i nær slekt. Boplikten er upersonlig, men løper hele eiertiden. Dersom eier ikke vil, eller kan, oppfylle boplikten må det søkes konsesjon. Loven har egne vurderingskriterier for slike tilfeller.

Diverse statistikker, undersøkelser og forskning knyttet til omsetting av landbrukseiendommer:

Fra statistikken knyttet til landbrukseiendommer er det vanskelig å trekke klare konklusjoner om at loven og boplikten isolert sett fører til mer bosetting, men det er satt vilkår om boplikt i over 50 % av disse konsesjonssakene. I saker der nær slekt søker om konsesjon fordi de ikke kan/vil bo når tilflyttingsfristen går ut, ble det i 63 % av sakene satt krav om tilflytting på et senere tidspunkt (utsatt tilflyttingsfrist). For saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er det avslag i 26 % av sakene som ble behandlet i 2012 uten at en har oversikt over hvor mange omsatte eiendommer det var dette året.

Det er gjort flere undersøkelser knyttet til boplikten, men det er vanskelig å isolere en bestemt regel for deretter å konkludere med sikker virkning av den. Loven er et rammeverk, men det er andre forhold som for eksempel økonomien i landbruket og de følelsesmessige båndene til eiendommen som også spiller inn for hvorvidt eiendommen bebos og drives eller ikke. Undersøkelsene har i liten grad klart å ta stilling til hvor mye disse betyr.

Behov for endring:

Bakgrunnen for forslaget er at Regjeringen i sin Sundvolden – plattform legger opp til vesentlig endring av reglene for fast eiendom fordi friheten til selv å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten fjernes/oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og redusere landbruksbyråkratiet.

Konsesjonsloven kan

- begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked
- være til hinder for et effektivt marked for omsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer
- svekke rekrutteringen til landbruksnæringen
- markedsbegrensninger gjør det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord
- dermed kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift
- dempe investeringslysten og dermed svekke driftsgrunnlaget

De fremtidige utfordringene som landbruket står overfor gjør det viktig å stimulere til investeringer i drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte. Derfor mener departementet at eierne må gis større handlingsrom til selv å råde over egen eiendom.

Håndheving av reglene binder også opp ressurser både for det offentlige og det private.

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendommer.

Departementet mener at reglene i plan- og bygningsloven og jordloven ivaretar hensynene (bruk og vern) på en samfunnsmessig god måte slik at de hensyn som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket. I tillegg viser få avslag at det er liten grunn til å gripe inn i de private avtalene. En kan ikke se bort fra at det at loven finnes også har en viss effekt.

Departementet mener at reglene om boplikt for landbrukseiendommer innskrenker eiers råderett over eiendommen samt at den virker prisdempende. Når den i tillegg kan ha betydning for omsetning og for investering samt at det kreves ressurser til håndheving og forskning viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt mener departementet at hensynet som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler

For eiendommer som omfattes av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense gjelder boplikten hele eiertiden og virker på den måten sterkt inn på eiers rådighet over eiendommen. Departementet viser i sitt høringsnotat til 3 undersøkelser om boplikt på helårsboliger som alle konkluderer med at det er like stor bosetting i sammenlignbare kommune uten boplikt som i de kommunene som har. Det kan riktig nok ha en viss lokal effekt (Røros nevnes) der etterspørselen etter fritidseiendommer er stor. I tillegg oppstår det et marked for boliger og et for hytter, samt at det brukes ressurser på kontroll. Eiendommene om settes i nær slekt, det blir press på å få bruksendringer, det omsettes færre helårsboliger, det investeres mindre og eierne får mindre kapital ved salg. Da det er krevende å håndheve og forskning viser at effekten er usikker mener departementet at disse reglene også bør fjernes.

Forslaget innebærer forenkling, deregulering og styrking av den private eiendomsrett.

Vurderinger

Fjerning av konsesjonsloven er en vanskelig sak både når det gjelder landbrukseiendommer og når det gjelder eiendommer som omfattes av forskrift om redusert konsesjonsgrense. Risør kommune innførte forskrift om redusert konsesjonsgrense i 1979 som gjaldt eiendommer som er eller har vært i bruk som helårsboliger. Senere er den utvidet til å gjelde boligeiendommer under oppføring, men ikke tatt i bruk, i regulerte boligområder. Risør kommune har ikke forskrift som omfatter boplikt for erverv i nær slekt eller for tomter i regulerte felt.

Kommentarer til landbrukseiendommer

Statistikken i departementets høringsutkast viser at omsatte bebygde eiendommer over 100 daa med mer en 25 daa jord, som er konsesjonspliktig, øker mens om setting under 100 daa, som er konsesjonsfri synker. Det må bety at konsesjonsloven ikke er til hinder for omsettingen slik departementet mener. Statistikken viser også at bebodde eiendommer har størst byggeaktivitet, noe som bør bety at bor en så skjer der ting både på eiendommen og i lokalsamfunnet.

Det er en svært kjent sak at Norge har lite jordbruksareal, og at dersom vi skal øke vår matproduksjon i takt med befolkningsveksten, samt ikke redusere vår selvforsyningsgrad ytterligere, må alt jordbruksareal tas i bruk. Matproduksjon i hele landet og bosetting i hele landet er viktig for Norge og konsesjonsloven vil etter vår vurdering være et nyttig lovverk med tanke på dette. Store landbrukseiendommer som ikke bebos, men nyttes til fritidsbruk er etter vår oppfatning ikke måten å øke matproduksjonen og kunnskapen om dette på.

Det er begrenset avkastning i landbruket. I vår kommune er det mange små bruk som ligger sjønært og flott til, og som vil være attraktive for fritidsformål. Prisen på slike eiendommer vil nok ligge vesentlige over et prisnivå som kan forsvares ut fra et jordbrukssynspunkt. Det er i gjeldende lovverk åpnet opp for å dele fra bygninger forutsatt at produktivt jord selges til naboer/bruk i drift. På denne måten oppnås bruksrasjonalisering og god bruk av jordbruksareal samtidig som bygninger kan selges.

I vår kommune er det høy andel leiejord. Våre erfaringer er at når eier ikke bor på bruket blir det store utfordringer fordi fysisk avstand også skaper avstand i kunnskap om det å drive og vedlikeholde jord. Vi har mange eiendommer som ut fra totalt størrelse kommer inn under loven i dag. Bosetting har vært viktig for oss både for å opprettholde bosettingen i kommunen, men og så for at bor en på bruket ser en behovet for hva som må gjøres. Selv om en ikke driver, men bo, kan en likevel se og lære hva som skjer til de ulike årstider . Kommunikasjon og kunnskap er viktig.

Et av argumentene for å fjerne prisvurderingen er at det hindrer investeringen i landbruket fordi en ikke tørr eller er sikret å få denne igjen ved salg. Vårt utgangspunkt er at en som vil bo og drive investerer i egen arbeidsplass, og ikke for å få avkastning ved salg i første omgang. Er det stor inngangsbillett blir det vanskeligere å forsvare store investeringer ut fra avkastningen. På den andre siden oppleves kan det oppleves som veldig urettferdig at salg av en eiendom ikke kan forsvare kjøp av nytt hus i samme område ved eierskifte/generasjonsskifte. Det vil være store geografiske forskjeller her, både med og uten prisvurdering, men prinsippene i prisvurderingen gir rom for å forsvare investeringer etter vårt skjønn. Det problematiske er store gamle landbruksbygg som ikke lengre kan benyttes i en effektiv landbruksdrift, men som heller innebærer kostnader til vedlikehold. Det er selvsagt en historisk og kulturell verdi som kan være vanskelig å prisvurdere.

Høyere salgspris betyr høyere inngangspris enten en overtar på det frie markedet eller det er generasjonsskifte. En ser at muligheten for å legge på en boverdi som rundskrivet nevner brukes for det den er verdt over alt av alle takstmenn, selv om tanken var en annen da den ble innført. Når det gjelder prisvurderingen har ikke kommunen avslått søknader begrunnet i dette.

Kommentarer til redusert konsesjonsgrense

Risør kommune har hatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense siden 1979, og sammen med husbanklånene ble det på den tiden satt i stand mange boliger i Risør sentrum. En er ikke i tvil om at mange bygninger ble reddet og tatt i bruk som helårsboliger som følge av disse to virkemidlene.

Det var i mange år ikke gjennomført systematisk kontroll. I 2000 hadde kommunen en stor gjennomgang av eiendommene med en politisk oppnevnt arbeidsgruppe i sving. Bystyret konkluderte den gang med at boplikten fortsatt skulle gjelde. Senere har en også gjennomgått hele kommunen en gang og funnet at misligholdet ligger på ca. 2 %. Det er litt mislighold som gripes fatt i, men oppfatningen er at boplikten fører til bosetting (hindrer fraflytting) og aktivitet.

Boplikten kan virke prisregulerende i den forstand at prisene holdes nede ikke bare for de mest attraktive eiendommene, men også for de litt mindre attraktive – litt lengre fra sjøen, litt mindre sol. Dette kan være uheldig for selger som ønsker høyest mulig pris, men være bra for de som skal inn i boligmarkedet.

En del av eiendommene går i arv og omfattes dermed ikke av forskrifta. På den andre siden omsettes eiendommer som tidligere har gått i arv på det åpne markedet og "hentes inn" igjen av loven. Eiendommer som har gått i arv, og vært benyttet til fritidseiendommen, som selger på det åpne markedet får boplikt.

Som tidligere nevnt får ny eier av en helårsbolig boplikt for hele sin eiertid, men det er ikke personlig boplikt. Eiendommen må eies og bebos i minimum 5 år før den overdras til nær slekt uten at de får boplikt. En har sett flere tilfeller eiendommen overdras omtrent på 5 – årsdagen for fristen. Kommunen har i enkelte tilfelle ikke signert på egenerklæringen fordi bosettingen (ved utleie) ikke er oppfylt – vesentlig mangler.

Risør kommune er en attraktiv sommerferiekommune slik at presset på feriehus helt klart er til stede.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen vil tilrå at loven med forskrifta opprettholdes, og legger frem følgende

Forslag til vedtak

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

Kommunens mulighet for å fastsette nedsatt konsesjonsgrense (0-grens) bør opprettholdes for å sikre helårsbosetting i kommuner attraktive for fritidsformål.

Siden en er kjent med at det er ulike meninger om temaet har en også skissert andre alternativer:

Forslag til vedtak – alternativ 1

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

Risør kommune støtter forslaget om å fjerne prisreguleringen forutsatt at boplikten og driveplikten opprettholdes.

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

Forslag til vedtak – alternativ 2

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

Risør kommune støtter forslaget om å fjerne prisreguleringen forutsatt at boplikten og driveplikten opprettholdes.

Kommunenes mulighet for å fastsette nedsatt konsesjonsgrense (0-grens) bør fjernes.

Forslag til vedtak – alternativ 3

Risør kommune støtter forslaget om å oppheve konsesjonsloven da loven griper for sterkt inn i den private eiendomsretten og påvirker omsetningen av eiendommer.