

Saksprotokoll

Utvalg: Hovedutvalg for næring, drift og miljø
Møtedato: 21.01.2014
Sak: PS 4/14

Resultat: Annet forslag vedtatt
Arkiv: V60 &13
Arkivsak: 13/8145-3
Tittel: SP - SP - HØRING - BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I
KONSESJONSLOVEN

Hovedutvalg for næring, drift og miljøes behandling:

Behandling:

Følgende forslag fremmet:

Tilleggsforslag:

Felles forslag fra Frp, H, V:

Alta kommune støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9, første ledd nr.1 i konsesjonsloven.

Forslaget vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

Innstilingen falt.

Hovedutvalg for næring, drift og miljøes vedtak:

Alta kommune støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9, første ledd nr.1 i konsesjonsloven.

Rett utskrift 21.01.14


Gro Anita Parken
Sekretær

Utskrift til: Saksbehandler Signe Olaussen for videre oppfølging.

SAKSFREMLEGG

Saksnr.: 13/8145-2
Arkiv: V60 &13
Sakbeh.: Signe Olaussen
Sakstittel: HØRING - BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I
KONSESJONSLOVEN

Planlagt behandling:

Hovedutvalg for næring, drift og miljø

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalget for næring, drift og miljø anmoder om at bestemmelsene i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 og tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 består.

Begrunnelse:

Ved fjerning av bestemmelsene om prisregulering utsettes landbrukseiendommer for å bli investeringsobjekt, noe som igjen vil øke presset på omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.

Saksutredning:

Vedlegg:

- Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet (LMD), datert 04.12. 2013
- Høringsnotat; Endringer i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1, LMD 04.12. 2013

Andre saksdok. (ikke vedlagt):

- Konsesjonsloven av 28.11. 2003 nr. 98.
- LMD brev om praktisering av priskontrollen, datert 04.12. 2013

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) sendte 04.12. 2013 ut et høringsbrev og høringsnotat, med forslag om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven, se vedleggene.

Dagens «priskontroll» er hjemlet i konsesjonsloven § 9, første ledd nr. 1, og gjelder for erverv av landbrukseiendommer:

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*

Priskontrollen har sitt utspring i formålsparagrafen, § 1:

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...

Regjeringen mener priskontrollen kan ha uheldige virkninger fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne, og videre svekke eiernes motivasjon for å selge. Videre nevnes at opphevelsen forenkler regelverket, slik at konsesjonsvurderingen blir lettere og mindre tidkrevende i mange tilfeller, og at en opphevelse vil friggi ressurser i kommune og fylke.

Vurdering:

Prisvurderingen av landbrukseiendommer skjer etter vurdering av kostnadsverdi på bygninger og avkastningsverdi på jord/skog. Boligen vurderes etter tilstand, mens driftsbygningen vurderes etter tilstand og hensiktsmessighet i forhold til driftsmuligheter. Det kan legges til en boverdi på inntil 1,5 millioner, og denne kommer i tillegg til selve prisfastsettelsen. Boverdien øker i attraktive boområder, bl.a. der det er gode oppvekstvilkår med nærhet til skole og barnehage, nærhet til butikker og alternative arbeidsplasser. Den kan betraktes som en slags utjevning mellom verdivurderingen av landbrukseiendommen og markedsverdien, der markedsverdien ligger høyst.

Investeringer på landbrukseiendommer som gjelder driftsbygninger, grøftinger og lignende er tilskuddsberettiget. Eierne kan dermed få økonomisk drahjelp til investeringer. Det vi ser som er viktig for investeringslysten i vår kommune, er forutsigbarhet, både når det gjelder areal (usikkerhet for leiearealer, omdisponering av dyrket jord) og økonomi (f. eks pris på varer, tilskuddsatser, rentenivå). For de som ikke har noen i familien til å overta, ser vi helt klart at dette kan dempe investeringslysten, men det henger sammen med om noen i det hele tatt ønsker å kjøpe eiendommen, og ikke hvilken pris det er snakk om. Nedgangen i antall driftsenheter fortsetter, og noen fradeler bygningene på tunet og selger jorda som tilleggsjord.

Når eiere av landbrukseiendommer nøler med å selge eiendommene sine, handler det ofte om pris. Spesielt der det er flere hjemmelshavere til samme eiendom kan det være vanskelig å få til salg. Dette skyldes ofte uenighet mellom eierne, hvor det er enkelte som ønsker /håper på å omregulere eiendommen til utbyggingsformål, for på den måten å kunne inkassere en størst mulig gevinst av eiendommen. I mellomtiden må eiendommen drives, enten av eierne selv eller som tilleggsjord til annen landbrukseiendom.

De fleste omsettinger av landbrukseiendommer skjer uten «priskontroll». Svært mange landbrukseiendommer omsettes konsesjonsfritt, og da foretas det ikke priskontroll. Dette kan skje der det er nær familie som overtar, eller at eiendommen er bebygd og er under 100 dekar (= 100 mål) totalt, og har mindre enn 25 dekar dyrket jord. I de tilfeller det søkes om konsesjon for en landbrukseiendom som er bebygd med et beboelig bolighus, og prisen er avtalt til høyst 2,5 millioner kroner, skal det heller ikke foretas priskontroll.

Som oftest finner kjøper og selger en pris som det ikke er grunn til å reagere på. Her går det mange år mellom hver gang konsesjon ikke innvilges pga for høy pris. En sjelden gang er eiendommer på tvangssalg, og hvor namsmannen ber om vurdering av høyeste tillatte pris som vil bli godkjent i forbindelse med konsesjonsbehandlingen (jfr tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44). Denne type saker tar således ikke nevneverdig mye tid og ressurser i kommunen.

Bøndene er ikke tjent med å skulle by i et åpent marked for å få tilslag på eiendommen. Da kan de i stedet avvente salget og håpe at det er de som får drive arealene, enn så lenge, i og med at

det er driveplikt på alt jordbruksareal.

Den priskontrollen som gjelder i dag er antakelig med på å holde prisene på landbrukseiendommer nede på et nivå, som gjør at det faktisk kan la seg gjøre å kjøpe seg inn i næringen. Det viser alle de søknader som kommer til behandling, og hvor det ikke er noen grunn til å reagere på prisnivået.

Priskontrollen bør bestå. Dersom den fjernes vil landbrukseiendommer lett bli sett på som investeringsobjekt. Det er store arealer, som ved omdisponering til utbyggingsformål vil kunne gi store gevinster. Dette vil være med på å øke presset på omdisponering av dyrket/dyrkbar jord.

Alta, dato 14.01. 2014



Oddvar Konst
Leder

Signe Olaussen
Signe Olaussen
Saksbehandler