



# Hå kommune

Etat for tekniske saker og næring

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Dykkar ref.

Vår ref.  
14/4945 OMT

Arkivkode

Dato  
12.02.2014

## Melding om vedtak - Høringsnotat - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

**11.02.2014 Møte i Formannskapet**

### **FS-018/14 Vedtak:**

Hå kommune er i utgangspunktet ikkje avvisande til å oppheve priskontrollen. Men fjerning av priskontrollen bør ikkje vurderast isolert. Ettersom regjeringa i regjeringserklæringa går inn for å oppheve konsesjonslova, bør fjerning av priskontrollen vurderast saman med spørsmålet om å oppheve buplikta og dei andre verkemidla i konsesjonslova.

Hå kommune forutsetter derfor at departementet kommer tilbake med ny sak der alle disse forholdene blir sett i samanheng.

Med helsing  
Hå kommune

Olav Magne Tonstad  
jordbrukssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur*

---

**Postadresse:**  
Postboks 24  
4368 Varhaug

**Kontoradresse:**  
Rådhusgt. 8  
4360 Varhaug

**Internett:**  
[www.ha.no](http://www.ha.no)  
[teknisk@ha.kommune.no](mailto:teknisk@ha.kommune.no)

**Telefon:**  
51 79 31 24

**Telefaks:**  
51 79 30 06

**Org.nr.**  
964969590



Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
	Formannskapet	

Saksbehandlar: Olav Magne Tonstad

Sak - journalpost: 13/2373 - 14/3517

---

## Uttale til forslag om å oppheve priskontrollen i konsesjonslova

### Rådmannen si innstilling:

Hå kommune er i utgangspunktet ikkje avvisande til å oppheve priskontrollen. Men fjerning av priskontrollen bør ikkje vurderast isolert. Ettersom regjeringa i regjeringserklæringa går inn for å oppheve konsesjonslova, bør fjerning av priskontrollen vurderast saman med spørsmålet om å oppheve buplikta og dei andre verkemidla i konsesjonslova. Departementet bør derfor kome tilbake med ei ny sak om oppheving av konsesjonslova.

### Bakgrunn for saka:

Det vert synt til brev frå landbruks- og matdepartementet datert 4. desember 2013, der Hå kommune vert invitert til å kome med uttale til departementet sitt forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova. Høyringsdokumentet er vedlagt saksdokumentet. Høyringsfristen er 1. februar 2014. Rådmannen si innstilling er derfor sendt til departementet. Formannskapet sin uttale vil bli ettersendt.

### Vurdering:

Hå kommune ynskjer å kome med merknader til departementet sitt forslag, og vi stiller oss undrande til den korte høyringsfristen om eit så viktig spørsmål.

Reglane om priskontroll fører til at staten grip inn i den frie avtaleretten mellom to partar og kontrollerer og regulerer prisen på konsesjonspliktige landbrukseigedomar som vert selde til landbruksføremål. Det er ofte vanskelege saker å behandle, ikkje minst gjeld dette saker der kommunen avslår konsesjon på grunn av for høg pris.

På den andre sida er det slik at kommunen si prisfastsetting etter kvart har blitt normgjevande for prisfastsettinga i kommunen. Det har vi sett dei siste åra, og særleg då frå 2005. Då kapitaliseringsrentefoten vart sett ned frå 7 prosent til 4 prosent steig for eksempel prisen på dyrka jord fort til 10.000 kroner per dekar i dei tilfella der heile landbrukseigedomar vart selde samla. For jord som vart selt som tilleggsjord kunne det gjevast eit tillegg på opptil 50 prosent. Departementet har opna for dette for å stimulere til at gardar vart selde som tilleggsjord til andre landbrukseigedomar. Prisen på tilleggsjord steig fort og stabiliserte seg på 15.000 kroner per dekar. Dette prisnivået har halde seg fram til no. Og det vert også lagt til grunn når eigedomar i kommunen skal takserast. Takstmennene har i si prisfastsetting langt på veg tilpassa seg den prisen som landbruksstyresmaktene godtek. Reglane om priskontroll og myndigheitene si praktisering av desse har vore normgjevande på

prisfastsettinga sidan reglane kom i 1974. Dette gjeld også eigedomar som vert selde konsesjonsfritt innan familien, og langt på veg også prisfastsettinga ved odelsløyving.

Erfaringane i Hå er at prisen på landbrukseigedomar er høg nok som den er, og at mange bønder slit med å halda oppe økonomien etter at dei har kjøpt seg gard eller tilleggsjord. Etter som det er kamp om å skaffe seg jord, betaler bøndene ofte meir enn det dei har råd til.

Reglane om priskontroll har derfor vore normgjevande for prisfastsettinga i landbruket i snart 40 år. Det blir derfor i det minste misvisande når departementet på side 6 i sitt høyringsnotat viser til at det er i underkant av 600 sal eller erverv som blir underlagt priskontroll. Isolert sett kan nok dette vere rett. Men når reglane om prisfastsetting har blitt normgjevande for den øvrige prisfastsettinga, vil konsekvensen av å oppheve priskontrollen påverke langt fleire eigedomar.

### **Uheldige utslag av priskontrollen**

Reglane om priskontroll og slik reglane blir praktisert fører til ei rekke uheldige utslag, så som:

- Landbruksstyresmaktene grip på denne måten inn i den frie avtaleretten, der partane sjølv er blitt einige om ein kjøpesum for landbrukseigedom.
- Prisfastsettinga varierer frå kommune til kommune, meir enn det reglane gir rom for. Ein kommune godtek høgare prisar enn nabokommunen.
- I ein artikkel i Nationen av 9. desember 2013 er det opplyst at tette band mellom kommune og fylkesmann kan ha svært mykje å seie for prisfastsettinga. Dette kan føre til at fylkesmannen bevisst eller ubevisst påverkar kommunen si prisfastsetting, eller at fylkesmannen overprøver kommunen sitt vedtak.
- Styresmaktene godtek ein høgare pris på jord som blir selt som tilleggsjord til eit anna bruk i høve til om garden vert selt som ein sjølvstendig eigedom. Dette sjølv om avkastingsverdien av jorda er den same i begge tilfelle. Dette kan synast å vere i strid med reglane om priskontroll.
- Det er ei kunstig grense på 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar skog. Eigedomar som ligg under denne grensar er ikkje underlagt priskontroll, og kan derfor oppnå ein høgare pris enn eigedomar som ligg like over grensa. Dette sjølv om begge eigedomane kan nyttast til landbruksdrift.
- I dei tilfella der grunneigaren kjem over 25 dekar dyrka mark, kan han eventuelt søkje om å få plante juletre på den delen som overstig 25 dekar. Departementet har nyleg opplyst at dyrka mark som er midlertidig omdisponert til dyrking av juletre, skal reknast som skog. Å kome under denne grensa vil med dagens reglar føre til ein høgare salssum.
- Det er store variasjonar i bustadprisane på gardsbruk og bustadprisane på frådelte tomter. Særleg gjeld dette i sentrale stork, og sjølv om det er teke omsyn til buverdien. Dette kan i verste fall føre til at dei som sel ein landbrukseigedom knapt nok får pengar til å kjøpe seg ein bustadeigedom eller leigebustad i same område.
- Det er uklar praksis med omsyn til vidareasal av eigedom der kjøparen ber risiko for konsesjon, og der konsesjonssøknaden er blitt avslått på grunn av for høg pris. I nokre tilfelle er vidareasal av eigedommen til ektefelle eller sambuar blitt godkjent av kommune eller fylkesmann, i andre tilfelle ikkje. Dette trass i at departementet i eit par brev har opna for ein slik praksis.
- Det er ikkje priskontroll og buplikt på reine utmarkseigedomar, som mellom anna vert nytta til jakt og rekreasjon. Slike eigedomar er attraktive fordi dei heller ikkje er underlagt buplikt. Det er ofte ein budkamp om slike eigedomar, som presser prisen oppover.
- Streng priskontroll og nekting av konsesjon på grunn av for høg pris kan føre til «pengar under bordet».

## Konsekvensane av å fjerne priskontrollen

- Omsetninga av landbrukseigedomar vil verta friare.
- Det vil verta meir forutsigbarhet i slike saker og likebehandling.
- Det vil redusere kommunane sitt arbeid med slike saker.
- Ein kan få fleire personar med kapital inn i landbruket.
- Det vil sannsynlegvis føre til høgare prisar på små landbrukseigedomar, som ligg like over grensa på 25 dekar dyrka jord eller 500 dekar skog.
- Prisen på større landbrukseigedomar vil truleg ikkje stige så mykje, ettersom prisane i dag er til dels høge, vurdert ut frå innteninga på garden.
- Kamp om gardar og tilleggsjord kan presse opp prisane på landbrukseigedomar. Dette vil avhenge av tilbod og etterspørsel. Som regel vil det vere den med mest kapital som vinn budkampen. Det er forresten slik det er elles i samfunnet.
- Ein auke i prisane på landbrukseigedomar kan føre til fleire konkursar i landbruket. Dette vil ikkje minst avhenge av rentenivået. Det låge rentenivået dei siste åra har berga mange frå konkurs.
- Innskrenking av odelskretsen som vart gjort gjeldande frå 1. januar 2014, vil gjere det vanskelegare for fjerne slektningar å løyse ein gard på odel. Forholda vil derfor ligge betre til rette for at ein person kan kjøpe fleire eigedomar utan å bli hindra av landbruksstyresmaktene eller reglane om odelsløysing. Men dette vil avhenge av om buplikta vert fjerna og om heile konsesjonslova vert fjerna, noko som er den nye regjeringa sitt mål.
- Fjerning av priskontrollen vil derfor vere første steget på å oppheve heile konsesjonslova.
- Høgare prisar på landbrukseigedomar kan også føre til høgare kapitalkrav i landbruket, med behov for større overføringar i samband med jordbruksoppgjeret.
- Forventningar om høgare prisar vil sannsynlegvis også føre til at fleire landbrukseigedomar kjem på sal. Men dette vil også vere avhengig av om buplikta vert fjerna.
- På lenger sikt vil det auke behovet for jordskifte. Dette fordi bønder kjøper tilleggsjord som ikkje grenser opp til den eigedomen som dei har frå før. Det er uheldig med for mykje landbrukstransport på til dels trafikkerte vegar. I Hå kommune og elles på Jæren er det alt i dag behov for jordskifte.

## Oppheving av priskontrollen må vurderast i ein større samanheng

Rådmannen er i utgangspunktet ikkje avvisande til å oppheve priskontrollen. Men fjerning av priskontrollen bør ikkje vurderast isolert, men saman med buplikta og dei andre reglane og verkemidla i konsesjonslova. Det er den nye regjeringa sitt uttalte mål i regjeringserklæringa å oppheve konsesjonslova, buplikta, delingsforbodet i jordlova og priskontrollen. Desse endringane vil få store konsekvensar for bøndene og i neste omgang styresmaktene si utøving av verkemidla i landbrukspolitikken. Dette bør derfor vurderast samla, der dei ulike konsekvensane vert belyst, og ikkje «bit for bit» som departementet no legg opp til.

## Vedlegg:

1 Høringsnotat

