



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato:</i>
13/911-5	203/14	V00 &18	Bjørn Gussgard		16.01.2014

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRING - FORSLAG PÅ ENDRING AV
KONSESJONSLOV - FJERNING AV PRISKONTROLLEN PÅ
LANDBRUKSEIENDOMMER**

Fra møtet i Forvaltningsstyret den 15.01.2014, sak nr.: 10/14.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Folldal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Dette begrunnes med:

-Norge har blitt et høykostland der opprettholdelse av mest mulig av dagens sjølforsyning av mat avhenger av både tollbarrierer, tilskuddsordninger og lovreguleringer. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren vil medføre at norsk landbruk blir utkonkurrert av mat på verdensmarkedet fra land med vesentlig lavere kostnadsnivå og bedre naturgitte forutsetninger.

-Ulike kjøpere etterspør ulike biter i en landbrukseiendom. Dersom priskontrollen fjernes vil kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egenutøvelse av jakt og fiske etc. presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål egen landbruksproduksjon.

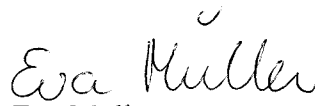
-Fjerning av priskontrollen vil få en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensiale på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape en forfordeling mellom for eksempel søsken.

-Ekstra alvorlig blir fjerning av priskontrollen dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at skal vurderes.

-Fjerning av priskontrollen vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivå og dermed senke framtidig inntekspotensialet for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Med hilsen

Bjørn Gussgard
jordbrukssjef


Eva Müller
kontorfagarbeider

Vedlegg.

Sak 10/14

HØRING - FORSLAG PÅ ENDRING AV KONSESJONSLOV - FJERNING AV PRISKONTROLLEN PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER

Arkiv: V00 &18

Arkivsaksnr.: 13/911

Saksbehandler:

Bjørn Gussgard

Behandling av saken:

Saksnr. Utvalg

10/14 Forvaltningsstyret

Møtedato

15.01.2014

Vedlegg: Ingen.

Melding om vedtak sendes til:

Landbruks- og matdepartementet

Andre dokumenter i saken:

1. LOV OM KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM - PRAKTISERING AV PRISKONTROLLEN, datert 04.12.2013
2. HØRINGSBREV-FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONSLOVEN, datert 04.12.2013

Saksopplysninger:

Landbruksdepartementet har sendt ut på høring et forslag om å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Bestemmelsen som Landbruksdepartementet ønsker å oppheve sier at det ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på landbrukseiendom som skal brukes til landbruksformål skal legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom den foreslåtte lovendringen blir gjennomført vil det ikke være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen på om det skal gis konsesjon for erverv av landbrukseiendom.

Høringa inneholder et høringsbrev datert 04.12.2013 og et høringsnotat på 10 sider.

Høringsfrist er satt til 01.02.2014. Høringsdokumenter kan leses på:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels.html?id=747349>

Konsesjonslovens priskontroll før og nå:

Det var ny konsesjonslov i 1974 som innførte regler om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom. Reglene har siden den gang blitt endret en rekke ganger både ved endring av loven og ved presiseringer og avgrensninger på praktiseringen av lovverket i rundskriv fra departementet. I dag er det konsesjonsloven av 2003 som gjelder. Priskontrollen har en rekke begrensninger:

-Priskontrollen kommer ikke til anvendelse for erverv som ikke har konsesjonsplikt.

Konsesjonsfrie erverv er for eksempel overdragelser til nær slekt og erverv under konsesjonslovens arealgrenser for konsesjonsplikt.

- Priskontrollen kommer heller ikke til anvendelse for bebygde og konsesjonspliktige landbrukseiendommer der eiendommens arealer hverken overstiger 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog,
- For konsesjonspliktige landbrukseiendommer med helårsbolig som skal nyttes til boligformål er innført en andre beløpsgrense for priskontrollen som for tiden er på 2,5 million.

Videre har innholdet i selve priskontrollen endret seg en god del siden 1970 tallet. Kapitaliseringsrentefoten har hele tiden vært politisk bestemt. Kapitaliseringsrentefoten ble i 1980 fastsatt til 7%, og ble i 1989 økt fra 7% til 9%. I 1997 ble den satt ned igjen til 7%. Fra 2004 har kapitaliseringsrentefoten for både jord og skog vært 4%. Når rentefoten endres fra 9% til 4 % økes kapitalisert verdi av jord og skog med 125%, dersom avkastningen for øvrig er uendret. Senking av kapitaliseringsrentefoten har derfor medført en betydelig økning i konsesjonsprisen på jord og skog har økt har økt tilsvarende.

Begrunnelsen for endringsforslaget:

I følge høringsbrevet begrunnes endringsforslaget med:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket ved at investeringslysten dempes hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved senere salg.
- Opphevelser er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderinger vil i mange tilfeller bli lettere og mindre tidkrevende, som igjen vil frigi ressurser.

Videre ligger det inne noen vurderinger i Landbruksdepartementets høringsnotat:

- Priskontrollen er i følge Landbruksdepartementet et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold.
- Landbruksdepartementet mener at ordningen med priskontroll kan framstå urimelig. Etter gjeldende regler er de fleste overdragelser unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av priskontrollen.
- Landbruksdepartementet mener priskontrollen generelt kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Priskontrollen har i følge departementet også bidratt til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning.
- Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- I følge Landbruksdepartementet er gjeldende ordning med priskontroll komplisert og virker heller ikke etter hensikten. Å fjerne ordningen vil forenkle og spare ressurser.

Rådmannens saksvurdering:

Priskontrollen i konsesjonsloven har eksistert siden 1974, men har gjennom de nesten 40 åra som har gått siden den gang endret seg betydelig. Pr dags dato gjelder en rekke unntak fra priskontroll på landbrukseiendommer, blant annet når de produktive arealer er under 25 dekar dyrka mark og 500 dekar produktiv skog eller når prisen på landbrukseiendommer med bolighus er under 2,5 million. For kjøp av tilleggsarealer og for kjøp av bebygde landbrukseiendommer med verdi over 2,5 million gjelder fortsatt priskontrollen. Reduksjonen av kapitaliseringsrentefoten til 4% har medført høyere maksimale konsesjonspriser. Alt dette har medført en forenkling og en tilpasning til det faktum at en stor andel av landbrukseiendommene (særlig de mindre) i dag anvendes for bosetting men ikke for aktiv landbruksdrift. Da mange av disse forenklingene er innført de seinere år, vil nok en del av folk

flest sin generelle oppfatning om priskontrollen ikke nødvendigvis være oppdatert til nytt regelverk.

Inntrykket er at høringsnotatet fra Landbruksdepartementet ikke har klart å finne et eneste moment som trekker i retning at priskontroll på landbrukseiendommer innebærer noen fordeler for samfunnet. Høringsnotatet peker derimot på en rekke ulemper og negative effekter av priskontrollen. Inntrykket er at høringsnotatet fra Landbruksdepartementet er lite objektivt og bærer preg av en ensidig politisk vinkling.

På den ene siden vil priskontrollen på landbrukseiendommer selvsagt kunne gi noen ulemper. Noen sentrale ulemper vil være:

- Priskontroll er et inngrep i den frie eiendomsretten. En del eiere av landbrukseiendom vil kunne risikere redusert pris på sine verdier, i forhold til om omsetningen var helt fri.
- Priskontrollen vil kunne påvirke bankenes pantestikkerhetsvurderinger negativt, som både vil kunne begrense muligheter for låneopptak for investeringer og påvirke bondens rentekostnad negativt.
- Så lenge en del landbrukseiendommer ikke kan omsettes til en hvilken som helst pris, vil utbudet av eiendommer og landbruksarealer på salg kunne bli noe mindre når prisen skal kontrolleres.
- Priskontrollen krever ressursbruk både hos offentlige myndigheter med kommune, fylkesmann og Statens landbruksforvaltning, og for private takstmenn og alle andre som er involvert i kjøp og salg av landbrukseiendom, ved at det foreligger et ekstra moment som det skal tas hensyn til.

Dette er vektige og tunge momenter, som tilsier at priskontrollen skal ha betydelige samfunnsmessige fordeler for å kompensere for disse ulempene. Men høringsnotatet fra Landbruksdepartementet har mangler i sin vinkling, når fjerning av all form for priskontroll på landbrukseiendommer utelukkende beskrives som noe som vil gi positive effekter.

Departementet utelater å gå inn på at en landbrukseiendom eller et landbruksareal ofte har retter, mulige bruksformål eller annen alternativ anvendelse som vil være attraktivt for andre formål enn matproduksjon og næringsaktivitet. Eksempel på denne type verdier kan være jaktretter på storvilt og småvilt, fiskeretter, frittliggende setre på høyfjellet, utmarksbuer i attraktive naturområder eller en landbrukseiendoms attraktivitet som bosted. Ulike kjøpere vil kunne etterspørre ulike biter i en landbrukseiendom. Mens en kjøper som har til hensikt å starte egen landbruksdrift vil være avhengig av å tilpasse kjøpesummen til hva som kan forrentes av landbruksdrift, vil en kjøper med formål fritidsinteresser som jakt, fiske eller fritidshus ikke ha et behov for at ervervet skal gi lønnsomhet. Innføring av priskontroll på landbrukseiendommer fra 1974 sammenfaller med at Norge ble en oljenasjon og den velstandsutviklinga og økningen i kostnadsnivå som fulgte av dette. Norge anno 2014 har mye privat kjøpekraft og mye privat kapital som medfører at formål fritid og rekreasjon eller formål bosted vil kunne prises vesentlig høyere enn når formålet er næringsdrift med avkastning fra landbruksproduksjon.

Priskontrollen er ikke den eneste lovreguleringen som bidrar til å begrense markedsprisen på landbruksarealer og landbrukseiendommer. Den personlige boplikta som oppstår ved konsesjonsfri overtakelse av landbrukseiendom i nær slekt og kommunens adgang til å sette vilkår om personlig boplikt når det innvilges konsesjon, setter en begrensning på hvor mange som er aktuelle som kjøpere. I fjellbygder med stor avstand til større byer betyr trolig

personlig boplikt vel så mye for prisdannelsen på landbrukseiendommer som priskontrollen. Dersom regjeringa også liberaliserer boplikt og driveplikt slik regjeringserklæringa varsler at skal vurderes, vil man få et tilnærmet fritt marked der landbrukseiendommer går på fritt salg til høystbydende. Man vil kunne frykte at benyttelse av de norske landbruksarealene og landbruksressursene for matproduksjon, vil kunne bli utkonkurrert av kjøpere som ønsker store og eksklusive fritidseiendommer til egen rekreasjon

De fleste landbrukseiendommer overdras i dag konsesjonsfritt som familieoverdragelser innen nær slekt, uten at konsesjonslovens prisbestemmelser kommer til anvendelse. Høringsnotatet til landbruksdepartementet mener at fjerning av prisbegrensningene derfor ikke vil ha noen praktisk betydning for det store flertall av overdragelser. Det er fare for at departementet her undervurderer den indirekte effekten. Dersom fjerning av lovbegrensninger som priskontroll gir mulighet for å omsette en landbrukseiendom for en høyere pris på det frie marked, vil dette skape en potensiell verdi på eiendommen. Det er litt naivt å tro at en slik potensiell salgsverdi på det frie marked ikke vil påvirke prisnivå på overdragelser innenfor familie. For store avstander mellom faktisk pris og en mulig markedspris vil kunne skape en følelse av forfordeling for eksempel mellom søsken.

Det er krevende å opprettholde et eget landbruk og en selvforsyningsgrad på mat i et land som Norge, med meget høyt kostnadsnivå, høyt lønnsnivå og ikke helt ideelle naturgitte forutsetninger i forhold til arrondering av dyrka marka, topografi og lengde på vekstsesong. Tollbeskyttelse, omfattende budsjettstøtte over jordbruksavtala med tilskuddsordninger, og lovreguleringer av landbruket, er alt sammen faktorer som bidrar til å opprettholde et landbruk som ellers i hovedsak ville blitt utkonkurrert av mat på verdensmarkedet. Det er ikke nødvendigvis slik at fjerning eller endring av enhver brikke i dette beskyttelsesnettet vil utradere store deler av norske landbruket. Det er viktig at man leter etter muligheter for forenklinger og tilpasninger til de endringer som skjer i samfunnet. Men dersom man ser for seg en omfattende liberalisering av landbrukspolitikken med fjerning av tollmurer, tilskuddsordninger og lovreguleringer, vil dette gi omfattende konsekvenser. Så lenge Norge har oljeinntekter og en sterk økonomi, vil det i teorien være praktisk mulig å redusere eller legge ned eget landbruk og satse på å kjøpe all mat på verdensmarkedet. Men en slik løsning vil gi omfattende tap av arbeidsplasser både i primærproduksjon og foredlingsindustri, vil påvirke det norske kulturlandskapet negativt, vil medføre at Norge mister kontrollen på hvordan maten produseres og hva den inneholder, og vil være en risikofaktor dersom vår del av verden en eller annen gang skulle bli mere ustabil. I tillegg vil nok en del vektlegge det etiske perspektivet. Selv om Norge for tiden har sterk kjøpekraft til å sikre mat til egne innbyggere og dermed vil kunne nedprioritere eget landbruk, er det på verdensbasis i ferd med å oppstå underskudd på matproduksjonsevne.

Dersom en fjerning av priskontrollen gir høyere priser vil det være de som skal selge landbrukseiendommer eller landbruksressurser som tjener på det, og de som skal erverve vil måtte betale mere og få høyere gjeld. Det er vanskelig å se hvordan dette skal kunne gi ny optimisme og økt matproduksjon hos de som skal inn i næringa. Tvert i mot vil det styrke de som er på vei ut av næringa på bekostning av de som er på vei inn.

Konklusjon:

En modernisering av priskontrollen med heving av minstebeløp og nedre arealgrenser har nok vært en fornuftig tilpasning til at en høy andel av landbrukseiendommene ikke lenge har aktiv landbruksdrift. Men en fjerning av priskontrollen for alle landbrukseiendommer vil medføre at

kjøpere med interesse for landbruksproduksjon blir utkonkurrert av kjøpere med mye kapital og andre kjøpsformål. Det vil også gi økt gjeld på de som skal inn i landbruksnæringa og mere penger til de som er på vei ut.

Så lenge priskontrollen praktiseres etter de retningslinjer som er fastsatt er det priser utover avkastningsverdi på arealer og gjenanskaffelsesverdi på bygninger, som vil kunne være for høye priser etter konsesjonslovens bestemmelser. Dette er priser som vil gi en ulønnsom landbruksproduksjon etter ervervet. Det norske samfunnet vil være tjent med at det fortsatt er priskontroll på landbrukseiendommer.

Rådmannens innstilling:

Folldal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Dette begrunnes med:

-Norge har blitt et høykostland der opprettholdelse av mest mulig av dagens sjølforsyning av mat avhenger av både tollbarrierer, tilskuddsordninger og lovreguleringer. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren vil medføre at norsk landbruk blir utkonkurrert av mat på verdensmarkedet fra land med vesentlig lavere kostnadsnivå og bedre naturgitte forutsetninger.

-Ulike kjøpere etterspør ulike biter i en landbrukseiendom. Dersom priskontrollen fjernes vil kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egenutøvelse av jakt og fiske etc. presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål egen landbruksproduksjon.

-Fjerning av priskontrollen vil få en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensiale på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape en forfordeling mellom for eksempel søsken.

-Ekstra alvorlig blir fjerning av priskontrollen dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at skal vurderes.

-Fjerning av priskontrollen vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivå og dermed senke framtidig inntektspotensialet for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Behandling i Forvaltningsstyret 15.01.2014:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Forvaltningsstyret 15.01.2014:

Folldal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Dette begrunnes med:

-Norge har blitt et høykostland der opprettholdelse av mest mulig av dagens sjølforsyning av mat avhenger av både tollbarrierer, tilskuddsordninger og lovreguleringer. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren vil medføre at norsk landbruk blir utkonkurrert av mat på verdensmarkedet fra land med vesentlig lavere kostnadsnivå og bedre naturgitte forutsetninger.

-Ulike kjøpere etterspør ulike biter i en landbrukseiendom. Dersom priskontrollen fjernes vil kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egenutøvelse av jakt og fiske etc. presse

prisene på mange landbrukseiendommer oppover og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål egen landbruksproduksjon.

-Fjerning av priskontrollen vil få en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensiale på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape en forfordeling mellom for eksempel søsken.

-Ekstra alvorlig blir fjerning av priskontrollen dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at skal vurderes.

-Fjerning av priskontrollen vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivå og dermed senke framtidig inntektspotensialet for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Rett utskrift bekreftes.

Folldal kommune 16.01.2014



Eva Müller
kontorfagarbeider