

Regionkontor Landbruk

Lørenskog, Nittedal, Oslo, Rælingen og Skedsmo

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

DERES REF: VÅR REF:
2014/548

SAKSBEHANDLER:
Knut Samseth, 66 93 20 32

DATO:
21.01.2014

Rælingen kommunes høringsuttalelse om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vi viser til brev av 04.12.13 angående forslag til oppheving av priskontroll i konsesjonsloven.

Rælingen kommune fattet følgende vedtak i landbruksnemndas møte 16/1-2014:

Kommunen fraråder forslaget om at priskontrollen tas vekk. Dette har følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år tilstrekkelig styrket.
2. Lovendringen tar for lite hensyn til økonomisk forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
3. De bynære områdene har stort produksjonspotensiale for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.
4. Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.
5. Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.

Dersom lovendringen vedtas, ber kommunen om at det må følge sanksjoner etter konsesjonsloven med krav om ny konsesjonssøknad om jorda ikke drives.

Postadresse: Postboks 84 2001 Lillestrøm	Fakturaadresse: Skedsmo kommune Postboks 414 2001 Lillestrøm	Besøksadresse: Solheimsgt. 1, Lillestrøm	Telefon: 66 93 20 30	Telefax: 66 99 20 31	Org.nr: 976634454
			E-post:	post@regionkontorlandbruk.no	
			Internett:	www.regionkontorlandbruk.no	

Vedlagt følger saksutredning og protokoll for saken.

Med vennlig hilsen

Knut Samseth
Landbrukssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

- 1 Møteprotokoll for sak PS 14/4
- 2 Høring - forslag om å oppheve priskontrollen ved salg av landbrukseiendom - PS 14/4

Kopi til:
Rælingen kommune

RÆLINGEN KOMMUNE
Landbrukskontoret - Regionkontor Landbruk

Saksbehandler: Knut Samseth

Styre, Råd	Saksnr.	Møtedato
LANDBRUKSNEMNDA	PS 14/4	16.01.2014

Høring - forslag om å oppheve priskontrollen ved salg av landbrukseiendom

1. Dokumenter til saken

1 Høringsbrev 4.12.13 og høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsnotat.html?id=747351>

2 Rådmannens forslag til uttalelse for Skedsmos Hovedutvalg for kultur, miljø og landbruk 15.1.2014 sak PS 14/3
<https://www.skedsmo.kommune.no/Lokaldemokrati/Styrer-rad-og-utvalg/Hovedutvalg-for-kultur-miljo-og-landbruk/#moter/2014/983>

2. Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 som fastsetter at:

«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»*

Departementet begrunner forslaget slik i høringsbrevet:

«Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eieme. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg. Priskontrollen kan videre bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen. Opphevelsen er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfelle bli lettere og mindre tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil friggi ressurser i kommune og fylke.»

Om begrunnelsen for gjeldende priskontroll skriver departementet følgende i høringsnotatet (side 7):

«En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og

sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Det har vært lagt til grunn at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.»

Departementet begrunner forslaget om å oppheve priskontrollen med at:

- Ved å oppheve priskontrollen styrkes bondens rett til fritt å disponere egen eiendom.
- Forslaget vil ikke føre til en uforvarlig prisutvikling da partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.
- Priskontrollen fremstår som urimelig da de fleste landbrukseiendommer i dag er unntatt priskontroll.
- Priskontrollen kan virke hemmende på omsetningen, da mange venter med å selge.
- Priskontrollen bidrar til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal.
- Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.
- Endringene i retningslinjene for priskontrollen de siste tiår har ikke stimulert til økt omsetning.
- Det kan være vanskelig for eiere av landbrukseiendom å få kjøpt ny bolig i sentrale områder pga høye boligpriser.
- Eier vil ikke foreta investeringer i landbrukseiendom som ikke kan påregnes gjenspeilet i prisen ved et eventuelt salg, noe som gir samfunnsøkonomiske tap.
- Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt.
- Konesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen på eiendom.
- En opphevelse av priskontrollen vil lette arbeidet for namsmyndighetene ved tvangssalg av landbrukseiendom.

3. Vurdering

Reglene om priskontroll kom inn ved arbeidet med konsesjonsloven av 1974. Landbrukskomiteen mente loven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer.

Eierinteressene tilstrekkelig styrket

Kommunen har i løpet av de 10 siste år sett en stor utvikling av priskontrollen. I tillegg til landbruksverdien gis et tillegg kalt boverdi. Det har vært en endring som har gitt boverdien i bynære strøk en økning fra 0 kr til nå 1,5 million kr. I dag er minsteverdien på prisvurderingen av landbrukseiendom på 2,5 mill kr. En urettferdighet som tidligere rammet eier og selger, er etter kommunens skjønn rettet opp; selger kan med rimelighet flytte inn i en leilighet i tettsteder for salget av landbrukseiendom.

Usikkert landbruk i bynære strøk

En regelendring vil få den største effekten for omsetning av landbrukseiendom i bynære strøk, for de som ønsker påvirke kommuneplanen til annen arealbruk enn landbruk. Prisen vil øke betydelig. I dag er det vanlig med opsjonsavtaler på eiendom hvor utbyggingsinteresser er til stede. En regelendring vil kunne føre til at gårdstunene blir fradelt for å tilfredsstille eier som ønsker bo der, og at jorda blir forsøkt utleid inntil realisering av utbyggingen skjer. Dette kan få følger for kulturlandskapsbildet vi kjenner i dag. Erfaringen der utbyggingsinteresser likevel har fått konsesjon, er at gårdene ikke har vært tilstrekkelig drevne og at landbruksmyndighetene har hatt en lang kamp med å skape drift på arealene igjen. Noen eiendomskjøpere spekulerer i at

arealene lettere kan få utbyggingstillatelse i kommunen når arealene ser gjengrodde ut.

Matkornproduksjonen vil reduseres

Målsettingen for regjeringen om at investeringslysten skal bedres med lovendringen er ment som et bidrag til distriktenes landbruk. I bynære områder er derimot ikke målet om rasjonelt landbruk med økt størrelse på gårdene mulig med fri markedsdannelse fordi verdien på jord blir for høy i forhold til hva økonomien i jordbruket kan forsvare.

Det er viktig at forventningene til arealene rundt byområdene avspeiler landbruk som formål slik kommuneplanen tilsier. Landets 3 % dyrkede areal skal sikre størst mulig beredskap for matforsyningen her til lands (i 2012 på 47 % selvforsyningsgrad). Vedtatt landbruksmelding i Stortinget er at produksjonen skal øke i takt med befolkningsøkning, 1 % årlig til 2030. Rundt de store byene ligger imidlertid den beste jorda. Eiendomsinvestorer vil neppe investere i jordbruk med kalking og drenering som på sikt skal bedre avlingspotensialet for arealene. Matkornproduksjonen vil måtte avta.

Arvinger vil påvirke framtidig arealbruk

Erfaring i dag er at arvinger til gårdsbruk sikrer sine økonomiske rettigheter på en god måte om verdien er lav, altså landbruksverdi, slik at søsken kan overta gården og fortsette å drive den med investeringer i maskiner og utstyr. Det er mulig å sørge for at søsken som ikke har odelsrett, får del i en evt økonomisk merverdi om deler av gården selges innen en rimelig tid, for eksempel på 10 år, etter gårdsoverdragelsen. Takseringsverdien i en gårdsoverdragelse hvor utbyggingsverdien er sentral, kan føre til handlingslammelse slik at ingen kan ta over gården som landbruk. Det er liten grunn til å tro at kommuneplanen og kommunen kan påvirke dette.

Kommunen påføres merarbeid

Gjennom jordloven skal kommunen påse at arealer blir holdt i drift. Det er grunn til å frykte at om det kommer andre eierinteresser enn landbruk, vil dette skape stort merarbeid i kontroll av bruken av jorda. Dette har man erfaring med i dag i kommuner med stor tettstedsutvikling.

Dersom lovendringen gjennomføres, må maktmidler som ekspropriasjon i jordloven på ny bli muliggjort for å sikre at det produseres mat inntil de tetttest befolkede deler av landet. Alternativt må konsesjonsloven § 13 3. ledd punkt 2 utvides til å gjelde drift av landbrukseiendom innen ett år – en ny konsesjonsvurdering av eier. I dag gjelder dette kun eier som ikke har oppført bolig jamfør kommuneplanen innen fem år.

4. Forslag til høringsuttalelse

Kommunen fraråder forslaget om at priskontrollen tas vekk. Dette har følgende begrunnelse:

1. Eierinteressene er etter revideringer de siste ti år tilstrekkelig styrket.
2. Lovendringen tar for lite hensyn til økonomisk forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.

3. De bynære områdene har stort produksjonspotensiale for matkornproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.
4. Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.
5. Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.

Dersom lovendringen vedtas, ber kommunen om at det må følge sanksjoner etter konsesjonsloven med krav om ny konsesjonssøknad om jorda ikke drives.

FORSLAG TIL VEDTAK

Forslaget til høringsuttalelse, jf saksutredningens pkt 4, vedtas som Skedsmo kommunes høringsuttalelse.

Rådmannen i Rælingen, 07.01.2014

Etter fullmakt:



Knut Samseth

Sekretær for nemnda

RÆLINGEN KOMMUNE
Landbrukskontoret - Regionkontor Landbruk

Saksbehandler: Knut Samseth

Styre, Råd	Saksnr.	Møtedato
LANDBRUKSNEMNDA	PS 14/4 - 2013/8417	16.01.14
PS 14/4	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven	

Rådmannens forslag til vedtak

Skrivefeil Skedsmo rettet til Rælingen i vedtaksforslaget. Forslaget til høringsuttalelse, jf saksutredningens pkt 4, vedtas som Rælingen kommunes høringsuttalelse.

Behandling

Rådmannens innstilling som Rælingen kommunes høringsuttalelse ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemndas vedtak:

Forslaget til høringsuttalelse, jf saksutredningens pkt 4, vedtas som Rælingen kommunes høringsuttalelse.

Rett utskrift bekreftes:



Knut Samseth

Sekretær for nemnda