

MELDAL KOMMUNE
Saksframlegg

Saksgang		
<i>Utvalg/styre:</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Saksnummer</i>
Hovedutvalg for utvikling og drift	22.01.2014	005/14

<i>Saksbehandler:</i> Erling Revhaug	<i>Arkiv:</i> FA-V00	<i>Arkivsaknr:</i> 13/1312
--------------------------------------	----------------------	----------------------------

Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

UD-005/14 Vedtak:

Meldal kommune er ikke enig med departementet og går i mot at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves.

Henvendelse fra: Landbruks- og matdepartementet

Vedlegg: Høringsbrev, høringsnotat, liste over høringsinstanser.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring et forslag til opphevelse av priskontrollbestemmelsen i konsesjonsloven. Den nye regjeringen ønsker å forenkle regelverket, samt gjøre det mindre byråkratisk og vanskelig for partene i en konsesjonssak å få sine ønsker godkjent av konsesjonsmyndighetene. Statsråden har også i den forbindelse ved brev av 04.12.2013 til kommunene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning bedt om at prisen partene har avtalt ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon.

Ordlyden i den bestemmelsen som foreslås opphevet finnes i lovens § 9 første ledd, punkt 1: «Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.»

Slik regelverket er i dag skal det foretas såkalt priskontroll når kjøpesummen er minst 2.500.000 kroner og konsesjonseiendommen er en bebygd landbrukseiendom som skal benyttes til landbruk og som har minst 25 dekar dyrka jord og/eller minst 500 dekar produktiv skog. For ubebygde eiendommer som skal brukes til landbruksformål gjelder priskontrollen uavhengig av arealstørrelse og avtalt pris.

Priskontrollen går ut på å sikre at omsetningen av landbrukseiendommer på det åpne marked skjer til priser som anses samfunnsmessig akseptable og som kan forsvares ut fra ressursgrunnlaget for landbruksdrift som ligger i eiendommen. Tanken bak bestemmelsen har vært å sørge for å gi kjøperen en inngangsbillett til landbruket som ikke skulle være dyrere enn at utkomme fra gårdsdrifta skulle kunne forrente denne inngangsbilletten. Ordinære bokostnader mv. er da holdt utenom.

Regjeringen foreslår å oppheve denne priskontrollen ut fra at den mener at slik kontroll er en inngripen i eiers frie disposisjonsrett over egne verdier. Samtidig mener regjeringen at kontrollen kan bidra til å hindre nødvendige investeringer på eiendommen ut fra at eier ved et salg risikerer ikke å få uttelling i kjøpesummen for slike investeringer. Det brukes også et argument om at priskontrollen er en medårsak til forsinkelse og en hemsko for omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer, da mange potensielle selgere frykter at de ikke vil kunne få den prisen de mener eiendommen er verdt. Til slutt skal nevnes at regjeringen mener at priskontrollen binder mye ressurser både for partene og for kommunene som skal forholde seg til et komplisert system for å kunne gjennomføre den pålagte priskontrollen.

Saksbehandlerens vurdering:

Spørsmålet om det er fornuftig med priskontroll vil i liten grad bygge på landbruksfaglige kriterier. I all hovedsak er dette et politisk spørsmål. Hva skal veie tyngst: hensynet til individets frihet eller samfunnets ønske om å ha styring med prisnivået ved omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer til beste for landbruksnæringa og dens utøvere.

En kan lett tenke seg at en fri prisutvikling medfører at mange landbrukseiendommer blir eid av personer som har et perifert forhold landbruket. Eiendommene kan gå over til å bli investeringsobjekter og bosteder, samtidig som jordlovens krav om driveplikt slår inn og bidrar til at stadig større andel av den dyrka jorda blir leiejord. Rekruttering av dedikerte ungdommer som gjerne ønsker å komme inn i landbruket kan bli vanskelig. Det meste av overdragelser av gårdsbruk i Norge skjer konsesjonsfritt innenfor familien. Hvorvidt slike konsesjonsfrie overdragelser påvirkes i særlig grad av prisenivået i overdragelser der konsesjonsmyndigheten er inne med priskontroll, er vanskelig å si. Det er ikke umulig å tenke at dersom prisenivået er på et atskillig høyere nivå i saker med priskontroll, vil mange familier vurdere å selge gården ut av slekta til fordel for en god fortjeneste.

Skal priskontrollen oppheves bør det etter saksbehandlers mening settes inn skjerpede krav som sikrer bosetting og drift av alle produktive arealer. Det er eksempelvis en svakhet i det norske lovverket i dag at det ikke er noen form for driveplikt på skog, kun på dyrka mark. Kanskje bør driveplikten etter jordloven gjøres personlig for eier, ikke slik som i dag at driveplikten kan oppfylles ved bortleie på 10-års avtalebasis. Kanskje bør det gjøres innskjerpinger på kravet om «skikkethet», jf. konsesjonslovens §9 første ledd nr. 4. I dag er det ingen krav til formelle kvalifikasjoner for å kunne overta en landbrukseiendom, verken landbruksutdannelse eller praksis fra landbruksdrift. Kanskje bør det innføres obligatorisk plikt til personlig bosetting på lik linje med konsesjonsfrie erverv.

Det vil være uheldig for landbruksnæringa om en stadig større andel av norsk landbruksjord eies av folk utenfor næringa som selv ikke tar del i utøvelsen av landbruk på egen eiendom. En utvikling henimot det gamle leilendingssystemet vil ikke næringa være tjent med. Hvis fjerning av priskontrollen kan være medvirkende til en slik utvikling mener saksbehandler at politikken er på ville veier. En slik utvikling vil være stikk motsatt av den utviklingstrenden en har forsøkt å få til i seinere tid med å arbeide for at driver av jorda også er eier av jorda.

Det å saksbehandle saker der priskontroll er en del av saken er i mange tilfeller vanskelig og vil ofte måtte basere seg på skønnsvurderinger. Eksakte prisvurderinger kan både være umulige å få til og ofte også være ressurskrevende. Vurdering av jord og skog og standard bygningsmasse går som regel greit å forholde seg til, men i mange saker er det andre ressurser og rettigheter som også kommer inn i bildet og vanskeliggjør vurderingene. Ved å fjerne priskontrollen fjernes også muligheten for å gjøre store feilvurderinger i slik sammenheng. Dagens priskontroll medfører likevel i de fleste tilfeller at en får sikret seg mot de «verste» prisoverskridelsene der det åpenbart er avtalt en kjøpesum som ikke kan bli forsvart av de inntektsmuligheter som ligger i eiendommen.

Saksbehandler vil ikke komme med et entydig ja eller nei til høringsforslaget i denne saken og legger fram saken uten innstilling. Alternative vedtak kan være:

1. Meldal kommune er enig med departementet og går inn for at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves.
2. Meldal kommune er ikke enig med departementet og går imot at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves.

Økonomi:

Ingen betydning for kommunal økonomi.

Konsekvenser for Klima og Energi:

Saken har ingen slike konsekvenser.

Rådmannens forslag til vedtak:

Saken legges frem uten forslag til vedtak.

22.01.2014 HOVEDUTVALG FOR UTVIKLING OG DRIFT

Behandling:

Vibeke Mehlum la fram følgende forslag til vedtak:

Meldal kommune er ikke enig med departementet og går i mot at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves.

Vibeke Mehlums forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.