



--

Arkiv saknr:	2013/2858
Løpenr.:	428/2014
Arkivkode:	V60

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	22.01.2014	14/4

Sakshandsamar: Thor Christiansen

Høring - forslag om oppheving av priskontroll i konsesjonslova

Vedlegg/ Dokument i saka:

- 1 Høyringsbrev
- 2 Høyringsnotat
- 3 Praktisering av priskontrollen

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 – og har sendt forslaget ut på høring med frist 1.2.2014.

Etter gjeldane konsesjonslov § 9 første ledd, nr. 1 skal det *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*

Denne regelen er i praksis kalt priskontroll. Omgrepet *særlig vekt* tyder at dette omsynet skal tilleggast stor vekt – men kan settas til side om det er andre relevante omsyn som veg tyngre. Priskontrollen gjeld for bygd eigedom med over 25 da full- og overflatedyrka jord eller 500 da produktiv skog, og for ubygd produktivt landbruksareal over 2 da. Den gjeld ikkje for eigedom som blir omsett innan nær slekt.

Prisvurderinga skal etter rundskriv M-3/2002 (med fleire) gjerast etter prinsipp om avkastningsverdi på areal (kapitalisert med 4% rente). Bygningar skal vurderast etter kostnadsverdi, det vil seie pårekna kostnad på nypris, nedskreve for alder, storleik, vedlikehald og kor godt bygningen er skikka etter dagens bruk. Rettigheterar tilknytt eigedomen skal og vurderast.

I tillegg er det lagt opp til at ein kan leggje til ein *buverdi* til prisen for å gje ei harmonisering i mot marknadsverdien av bustadar i området. Dette fordi dei fleste landbrukseigedomar også blir nytta som bustad. Øvre grense for buverdi er sett til kr 1 500 000,- .

Nedre salssum for ein gard når ein skal foreta ein priskontroll er kr 2 500 000,-.

Det er dei landbrukspolitiske måla som er gjev grunnlag for priskontrollen - der føremålet er å oppnå eit prisnivå tilpassa driftsgrunnlaget på eigedomen og verdien den har som bustad. Prisnivået skal gje ny eigar ein rimeleg økonomi og leggje til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Departementet meiner at priskontrollen må fjernast fordi:

- ♦ den er eit inngrep i eigedsretten, og avgrensar bonden sin rett til å disponere fritt over garden. Ein meiner samstundes at fri prisfasetting ikkje vil vere uforsvarleg då partanes pris vil reflektere kva som er samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Det blir og vist til det urimelege at dei fleste eigedomar er unnateke kontroll
- ♦ den bremser omsetninga av gardsbruk då prisen er for lav i høve til dei forventningane eigaren har
- ♦ den hindrar investeringslysten då eigar fryktar at investeringane ikkje vil stå i forhold til prisen kommunen kan godta ved eit eventuelt seinare sal
- ♦ den gjer det vanskeleg for nye som vil inn i landbruksnæringa, og førar til at tilbodet om tilleggsjord er lågt for dei som vil styrkje gardsbruket sitt
- ♦ det er eit mål i seg sjølve for regjeringa å legge til rette økt omsetnad av landbruks-eigedomar. Ein meiner vidare at priskontrollen ikkje verkar etter føremålet og er komplisert å forvalte. Det blir påpekt at det er andre tilhøve som har større innverknad på prisen enn priskontrollen

Vurdering:

Etter lovendringar i årene 1999 – 2012 har avslag på konsesjon grunna for høg pris gått markert ned på landsbasis – sakshandsamar er ikkje kjent med at høg pris har vore grunngeving for avslag i Vinje i denne perioden.

I den ferske saka om avslag på konsesjon til Austre Skindalen AS blei priskontrollen nemnt som ein årsak til at kjøper var AS og ikkje personleg. Kjøper var redd for å få eit stort økonomisk tap om dei samanslegne eigedomane skulle seljast ved eit seinare høve om dei kom på same eigarhand.

Truleg har priskontroll forskjellig verknad avhengig av kor i landet ein er. For Vinje sin del ser ein ofte at landbrukseigedomane blir taksert etter regelverket for prisvurdering – og selt med tilsvarende pris. Konsesjonspris og marknadspris har til ein viss grad vore harmonisert dei siste åra. Då rentefoten for kapitalisering gjekk frå 7% til 4% i 2004 auka lovleg pris for til dømes ein eigedom med årleg avkastning på kr 100 000,- frå 1,4 mill til 2,5 mill – noko som og nok gjenspeiler prisutviklinga i Vinje. Ein kan derfor til ein viss grad sei at føresegner om pris har vore prisdrivande i ein distriktskommune som Vinje.

Det er vanskeleg å sei om prisen på gardsbruk i Vinje vil gå ytterlegare opp om priskontrollen fell vekk. Fråver av avslag på konsesjon på grunn av pris tydar ikkje på at det vil skje større endringar. På den andre sidan kan prisvurderinga hatt ein rettleiande eller førebyggande effekt på prisnivået som marknaden har regulert seg etter.

Etter sakshandsamar sitt syn har departementet noko motstridane argumentasjon når ein på den eine påpekar at det er svært få bruk som dei siste åra blei omfatta av kontrollen, men

samstundes hevdar at ein får eit vesentleg samfunnsøkonomisk tap ved å halde på priskontrollen.

Det blir og påstått at investeringar i til dømes bygningar på garden ikkje kan påreknas dekt opp i salspris på grunn av kontrollen. Medan regelverket slår fast at utgangspunktet for verdsetting av bygningar skal vere nyanleggskostnaden, jf. rundskriv M-3/2002.

Det blir og påstått at det blir lettare å komme inn i næringa ved fri prisfastsetting. Det er mogleg det blir fleire eigedomar på sal, men ein risikerar samstundes at kjøper har bunde opp så mykje kapital i ervervet at han ikkje har økonomi til investeringar og drift.

Det er mogleg at ein også i Vinje vil få ein større omsetning av landbrukseigedomar ved å fjerne priskontrollen – og samstundes få fleire busette gardsbruk. Ulempa er at det då neppe er mogleg å kjøpe eit bruk på den frie marknaden med tanke på å investere i eit driftsapparat.

Det har samstundes kome signaler frå regjeringa om at ein ønskjer å fjerne buplikta på eit seinare tidspunkt. Sakshandsamar ser det som uheldig at sentrale endringar i konsesjonslova som priskontroll og buplikt blir gjort separat og ikkje underlagt ein samla vurdering. Den lovpålagte buplikta gjeld nettopp eigedomar av same storleik som er omfatta av priskontrollen.

Landbruk er ein langsiktig og kapitalkrevjande næring, med strenge kvalitetskrav og risiko knytt opp mot mellom anna vær klima. Sakshandsamar har på generelt grunnlag vanskeleg for å sjå at auka pris på dei større drivverdige eigedomane får særleg anna konsekvensar for næringa enn at seljarane blir meir fornøgde. Ein vil ut frå ei samla vurdering ikkje tilrå å endre konsesjonsloven sine føresegner om priskontroll.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet i Vinje kommune syner til saksutgreiing og ser det som uheldig å oppheve konsesjonsloven § 9, første ledd nr. 1 - priskontrollen.

Rådmannen,

Hans Kristian Lehmann, rådmann /s/

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 22.01.2014:

Framlegget frå rådmannen blei vedteke med leiarens dobbeltrøyst.

Plan- og miljøutvalet i Vinje kommune syner til saksutgreiing og ser det som uheldig å oppheve konsesjonsloven § 9, første ledd nr. 1 - priskontrollen.