



SØNDRE LAND KOMMUNE

Lokalsamfunn
Arealforvaltning

Dato..... 23.01.2014
Vår Ref..... ES-609/14
Arkiv..... V10
Saksnr..... 13/1827
Deres Ref.....

131 1526 - 59

24 JAN 2014

Det kongelige Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Landbruksforvaltningen (administrasjonen) i kommunene på Hadeland og i Gjøvikregionen har utarbeidet en felles uttalelse til Landbruks- og matdepartementets endringsforslag til konsesjonsloven § 9, om opphevelse av første ledd nr 1.

I møte 22.1.2014 saksnr 5/14 fattet formannskapet i Søndre Land kommune vedtak om å slutte seg til foreliggende innspill fra landbruksforvaltningen på Hadeland og i Gjøvikregionen.
Vedtaket ble fattet mot én stemme.

Med vennlig hilsen


Einar Struksnæs
Skogbrukssjef

Vedlegg:

"Vedrørende forslag om endringer i konsesjonsloven § 9 – opphevelse av første ledd nr 1
- Innspill fra landbruksforvaltningen på Hadeland og i Gjøvikregionen."

Vedrørende forslag om endringer i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1

- Innspill fra landbruksforvaltningen på Hadeland og i Gjøvikregionen

Landbruks – og matdepartementet (LMD) har den 04.12.2013 kunngjort høringsbrev med forslag om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven. Forslaget innebærer at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Landbruksforvaltningen i kommunene i Gjøvikregionen og på Hadeland ønsker å kommentere departementet sitt forslag til endring i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1. Våre synspunkter på departementet sitt forslag til nevnte lovendring framgår som den lokale landbruksforvaltningens syn i dette høringsinnspillet.

Intensjonen med dette dokumentet er at hver enkelt kommune i nettverket skal kunne bruke dette dokumentet som bakgrunn i ev. politisk behandling og uttalelse.

INNLEDNING

Matjord er en begrenset ressurs og dannes gjennom en svært tidkrevende biologisk prosess. Vi vil understreke at matjord er uerstattelig i all plantedyrking, og omsetning av matjord kan derfor ikke overlates til markedskrefter alene. Det er nødvendig med en forsvarlig ressursforvaltning. Norge har et spesielt ansvar da vi har svært lite matjord per innbygger sammenliknet med andre land. Dette går fram av Meld. St. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords: *“Kun 3 pst. av norsk areal er jordbruksareal, og under 1/3 av dette er kornareal. Også i forhold til innbyggertallet har Norge langt mindre dyrket mark enn verdensgjennomsnittet. Andel dyrket mark for OECD-landene er i snitt nær 40 pst. Det følger derfor et spesielt ansvar for å ta vare på disse begrensede ressursene, slik at de overleveres til neste generasjoner i en enda mer livskraftig stand.”*

I innledningen til LMD sitt høringsnotat heter det *“Forslaget innebærer at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.”*

Vi forstår høringsnotatet slik at departementet mener at et friere marked for omsetning av matjord vil ivareta en samfunnsøkonomisk- og samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Innen samfunnsøkonomien er det kjent at marked og markedspriser ikke alene kan brukes ved fastsettelse av verdi på fellesgoder og knappe naturressurser. Vi vil understreke at matjord er både en slik knapp

naturressurs og en langsiktig produksjonsressurs, og ikke et spekulasjonsobjekt som til en hver tid kan vurderes ut i fra en markedsverdi eller grunneiers økonomiske behov.

Når det gjelder salg av landbrukseiendommer i våre regioner så reflekterer prisen i de fleste tilfeller den reelle markedsprisen, og prisvurdering tillegges liten vekt. Vi vil samtidig understreke at det også er eksempler på at eiendommer med spesiell attraktiv beliggenhet prises langt over det som er forsvarlig ved kjøp av en landbrukseiendom. Det vil si at det er markedsverdien for boligen som driver prisen opp, helt uavhengig av mulig avkastning på drift av landbrukseiendommen. I slike tilfeller er konsesjonsloven § 9 viktig for å ivareta samfunnets interesser.

I høringsnotatet velger departementet å bruke begrepet *”priskontroll”* i stede for *”prisvurdering”*. Vi vil understreke at det er forskjell på å drive kontroll og gjøre en vurdering. Kontroll kan forstås som tilsyn eller overvåking, mens en vurdering forutsetter en drøfting av fordeler og ulemper, jamfør at fylkesmannen driver tilsyn/kontroll av kommunens vurderinger gjort i vedtak. Vi mener derfor at departementets bruk av begrepet *”priskontroll”*, som en forståelse av lovteksten og kommunens arbeid med å forvalte den, er misvisende.

Kommunene vil, innledningsvis, også stille spørsmål ved departementets uttalelse om at *”Departementet ønsker ikke at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer skal bli avslått i perioden fram til priskontrollen blir opphevet”*. Vi antar at departementet ikke har ment at kommunene skal se bort i fra alle vurderingskriteriene ved søknad om konsesjon for erverv av eiendom, bare prisvurderingen. Departementet ber uansett, med dette, kommunene om å bryte konsesjonsloven § 9. Lovendringen er ikke behandlet og vedtatt av Stortinget, og vi mener at det er uheldig at departementet gir styringssignaler som, i praksis, medfører lovbrudd.

Vi har kommentert departementets argumentasjon for å fjerne prisvurderingen punkt for punkt jf. kapittel 5 i høringsnotatet. Vi har også kommentert kapittel 8. Kapitlene 1 – 4 har vi ikke sitert, men både kapittel 2 og kapittel 3 har vi kommentert. Kapitlene 6 og 7 er heller ikke sitert eller kommentert av oss. Departementets argumentasjon i kapitlene 5 og 8 er direkte sitert og satt i kursiv. Våre synspunkter følger rett under departementets argumentasjon i de underkapitlene vi mener må kommenteres.

OM PRISKONTROLL/PRISVURDERING

I høringsnotatet er det gjennomgående brukt ordet «priskontroll» om den vurderingen som konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. I kap. 2.1 i høringsnotatet er dette kommentert.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Det er uheldig at begrepet priskontroll brukes. I tillegg til det vi har påpekt innledningsvis, er dette et ord som lett oppfattes som negativt ladet. En burde konsekvent vist til at det er prisvurderingen en ønsker å fjerne, jf. konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Vi bruker derfor konsekvent *prisvurdering* i våre kommentarer til høringsnotatet.

Vi er kritiske til at prisvurderingen foreslås fjernet. En fjerning av denne vil ikke være i samsvar med formålet med konsesjonsloven, jf. konsesjonsloven § 1, som lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*

2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Det vises i denne forbindelse for øvrig til Meld. St. 9 (2011–2012), Landbruks- og matpolitikken, Velkommen til bords. Av figur s. 264 i Landbruks – og matmeldinga går det fram at prisvurderingen for bebygde landbrukseiendommer har fulgt boligpriser over år. For landbruksforvaltningen i våre kommuner er ikke prisvurderingen en faktor som gir mye merarbeid. Det er i noen få enkeltsaker at prisen må vurderes. Dette gir noe merarbeid i de sakene det gjelder, men det kan være riktig for å sikre formålet med konsesjonsloven, jf. konsesjonsloven § 1. I løpet av noen år er det flere ganger gjort endringer i forhold til hvor høy en pris må være for en bebygd landbrukseiendom før konsesjonsmyndighetene skal vurdere prisen. Dette er en naturlig følge av at mindre landbrukseiendommer i større grad sammenliknes med rene boligeiendommer, dvs. at boverdien har blitt tillagt stadig større vekt. Dette oppleves som en naturlig og riktig utvikling av denne bestemmelsen slik dette har fungert til nå, men det er ikke uten videre et argument for å fjerne prisvurderingen helt.

Landbrukseiendommene i Norge er veldig forskjellige, både i størrelse, med tanke på hvilke produksjoner som egner seg, hva en kan forvente å tjene på disse produksjonene og hvor «attraktiv» beliggenhet de har. Vi mener at det fortsatt må være slik at prisfastsettelse på landbrukseiendommer skal være i samsvar med hva som kan produseres på eiendommene og hva som kreves av investeringer for å kunne produsere. Dersom prisvurderingen fjernes, vil det kunne føre til at prisene på landbrukseiendommer i noen områder vil stige betydelig. Landbrukseiendommer med attraktiv beliggenhet kan da bli sett mer på som rene investeringsobjekter enn som produktive landbruksarealer. Dette gagnar selger mer enn kjøper, og er ikke i tråd med konsesjonslovens formålsparagraf.

OM HVORFOR OPPHEVE PRISKONTROLLEN JF. KAPITTEL 5 I HØRINGSNOTATET

5.1 Innledning

Når departementet i punkt 5.9 foreslår å oppheve reglene om priskontroll, skyldes det at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Priskontrollen er videre en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin. Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold til en oppnår. En oppheving av priskontrollen vil frigjøre ressurser til andre oppgaver i kommunene.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Siden antall saker hvor konsesjon nektes pga. pris er svært begrenset i våre regioner, er det et spørsmål om hvor mye som vil frigjøres av ressurser til andre oppgaver i våre kommuner som følge av at prisvurderingen fjernes.

5.2 Begrunnelsen for priskontrollen

Det har vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv siden konsesjonsloven av 1974. Reglene kom inn ved forslag fra Landbrukskomiteen under behandlingen av lovforslaget. Komiteen

mente at konsesjonsloven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer.

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.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Vi mener at prisvurderingen virker etter sin hensikt, indirekte også ved generasjonsskifte. Det kan antas at takst av landbrukseiendommer i forbindelse med overdragelser i familien også er tilpasset til eller retter seg etter prisvurderingen som det offentlige skal gjøre etter konsesjonsloven. Høyere pris på landbrukseiendommer vil ikke uten videre heve prisene på produktene som eiendommen selger. Det betyr at lønnsomheten vil gå ned når kapitalkostnadene øker, flere arealer blir ulønnsomme, og å håndheve driveplikten på jordbruksarealer blir vanskeligere.

5.3 Styrke eiendomsretten

Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som blant annet respekten for privat eiendomsrett. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet.

Priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på eiendommen som skal overdras. Departementet vil ved å oppheve priskontrollen styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom. Denne avtalefriheten vil ikke kunne føre til en uforsvarlig prisutvikling. Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Departementet mener dessuten at ordningen kan framstå som urimelig. En viser til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Det å fjerne prisvurderingen vil styrke eiendomsretten, men det er ikke automatisk i tråd med § 1 i konsesjonsloven, om å beskytte landressursene for de som driver i landbruket. Samfunnets interesser er ikke alltid i tråd med enkeltmenneskets prioriteringer og det frie marked.

Eiendomsretten i landbruket har tradisjon for å oppfattes som arealforvaltning; man «låner» eiendommen av fremtidige generasjoner.

Når parter i en eiendomsoverdragelse vet at prisen på eiendommen vil bli vurdert, vil de i de fleste tilfelle ta hensyn til dette ved prisfastsettelsen, og på denne måten oppnås en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Det at en har hevet beløpet for når prisvurdering skal skje for bebygde landbrukseiendommer bør også ha innvirket til at det er bedre samsvar mellom verddivurderingen av boliger på landbrukseiendommer og markedsverdien på boliger i det området eiendommen ligger. Det er også grunn til å anta at omfanget av «penger under bordet» er redusert.

5.4 Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer

Departementet mener priskontrollen generelt kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Den har bidratt til at mange venter med å selge fordi de ikke forventer å få det de synes eiendommen er verdt. Priskontrollen har også bidratt til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning. Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.

Det er i perioden fra 2001 til 2012 gjort endringer i eiendomslovgivningen med sikte på å stimulere til økt omsetning. En har ikke sett at de forholdsvis små endringene i retningslinjene for priskontrollen som har skjedd de siste årene har hatt noen innvirkning på omsetningen. Det er derfor grunn til å tro at prisreguleringen må fullstendig vekk for at det skal bli noen effekt på omsetningen.

I sentrale områder, hvor prisene på boligeiendom er høye, kan det for enkelte være vanskelig å kjøpe seg en ny bolig. Det vil også være tilfelle dersom konsesjonsprisen på landbrukseiendommen som de evt. er avhengige av å selge, ligger langt under prisen på boliger. De kan da velge å bli sittende med landbrukseiendommen og bli boende der.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Vi mener at prisvurdering ikke virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer i våre regioner. Vi har som nevnt få saker der konsesjon nektes pga. pris. Vi mener at departementet burde vist til empiri for å kunne hevde dette. Det bør også nevnes at endringene i jordloven § 12 som trådte i kraft 01.07.2013 bl. a. skulle gjøre det lettere å dele fra landbruksarealer for å selge disse som tilleggsjord. Siden det bare er et drøyt halvår siden denne lovendringen, bør en også se an virkningene av den, før en konkluderer med at prisvurdering virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer.

5.5 Øke investeringslysten

Eiere av landbrukseiendom, særlig de som ikke har noen barn som skal overta, vil i mange tilfeller ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg. Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Investeringslysten i næringen er trolig mer styrt av mulig avkastning i en løpende landbruksdrift enn av kostpris og mulig prisutvikling på eiendommen. I noen grad styres den også av idealisme knyttet til tradisjoner, historikk, kulturminner og kulturlandskap, eksemplifisert gjennom uttrykket «å overdra eiendommen i minst like god stand som den var i da en selv overtok». For den gruppen kjøpere som ser eiendommen som en investering, vil frafall av prisvurdering være interessant, men dette kommer i konflikt med formålet i konsesjonsloven, jf. vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

5.6 Rekruttering og leiejord

Et godt landbruk er avhengig av et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruke sitt. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Når flere barn er involvert og skal tas hensyn til i forbindelse med en eiendomsoverdragelse, er det sannsynlig at taksten blir hevet som følge av at prisvurdering fjernes. Dette vil vanskeliggjøre overtakelse og mulighetene for investeringer for den som tar over. Ved økte priser ved overdragelser, er det ikke åpenbart at det vil bli lettere for unge mennesker å kjøpe landbrukseiendom. Dette vil gjelde både for unge mennesker som skal ta over familiebruket og de som ønsker å komme inn på det frie markedet.

5.7 Hensiktsmessighet og forholdsmessighet

Det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetningen av landbrukseiendom.

Priskontrollen er et slikt hinder, og den virker dessuten ikke etter hensikten. Gjeldende ordning med priskontroll er komplisert og en har i praksis sett at mange eiere og kjøpere har måttet bruke mye tid og penger på å få gjennomført kjøpet. Også konsesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen vedrørende fast eiendom.

Departementet peker dessuten på at andre forhold må formodes å påvirke prisutviklingen mer enn priskontrollen, se punkt 3, og at de forholdene formodentlig er viktigere for prisutviklingen enn priskontrollen.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Vi mener departementet her gir uttrykk for inkonsekvens i forhold til om prisvurdering har en virkning eller ei. Det vises til s. 5, avsnitt 3 og 4 i høringsnotatet, hvor det er vist til at ordningen med «priskontroll» er vurdert i flere sammenhenger. I St.meld.nr.19 (1999-2000) ble det lagt til grunn at kontrollen virket etter sitt formål. Videre er det vist til at et flertall i Næringskomiteen i forbindelse med lovendringene i eiendomslovgivningen i 2009, la til grunn at det er viktig å holde fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danne grunnlaget for prisfastsetting. Vi mener derfor at påstanden i kapittel 5.7 om at prisvurderingen ikke virker etter hensikten mangler dokumentasjon.

5.8 Tvangssalg

En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse om høyeste pris faller bort. Ved tvangssalg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer vil det ikke lenger være nødvendig å avklare høyeste lovlige pris etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 11-44.

Dette vil være en forenkling av regelverket og lette arbeidet for namsmyndighetene. Det innebærer at en kan gjennomføre tvangssalget raskere enn i dag og det er en fordel for partene. Dette vil også frigjøre noen ressurser i kommune og fylke.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Vi stiller spørsmål til om det er viktigst å sikre ressursene eller eier og forvaltningen? Frafall av prisvurdering vil lette forvaltningen særlig i slike saker. Men vil fjerning av prisvurdering gagne landbrukseiendommen det gjelder?

5.9 Departementets forslag

Departementet foreslår å oppheve reglene om priskontroll.

Opphevelsen innebærer ingen nye oppgaver. Opphevelsen er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfelle bli lettere og mindre tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil frigi ressurser i kommune og fylke. Namsmyndigheten trenger ikke lenger konsultere konsesjonsmyndigheten om høyeste lovlig pris.

Et bedre fungerende eiendomsmarked med fri prisdannelse vil medføre samfunnsøkonomiske gevinster og tilføre næringen ny dynamikk, kapital og kompetanse.

Den lokale landbruksforvaltningens syn:

Vi mener at setningen «Et bedre fungerende eiendomsmarked med fri prisdannelse vil medføre samfunnsøkonomiske gevinster og tilføre næringen ny dynamikk, kapital og kompetanse» er en påstand. Innholdet i denne setningen burde vært utdypet mer, og det burde vært vist til empiri. Gjennom våre kommentarer til enkeltpunkter i høringsnotatet har vi stilt noen spørsmål og belyst en del forhold som strider mot denne påstanden.

OPPSUMMERING – DEN LOKALE LANDBRUKSFORVALTNINGENS SYN PÅ LANDBRUKS – OG MATDEPARTEMENTET SITT FORSLAG OM ENDRING AV KONSESJONSLOVEN § 9 - FJERNE 1. LEDD NR. 1

Landbruksforvaltningen på Hadeland og i Gjøvikregionen er kritiske til at prisvurdering jf. konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 foreslås fjernet. Fjerning av prisvurdering vil stride mot konsesjonslovens formål på flere måter. Vi mener det er tvilsomt om fjerning av prisvurdering vil bidra til at vi oppnår et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer eller slike eier – og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Dersom bestemmelsene om prisvurdering skal fjernes eller alternativt endres, mener vi at endringene må bygge på grundigere analyser og bedre begrunnelser enn hva som framkommer som beslutningsgrunnlag i høringsnotatet.

For øvrig kan vi ikke utøve vår forvaltning på en slik måte at den går imot gjeldende lov, jf. departementet sin henstilling i brev av 04.12.2013 om praktisering av priskontrollen fram til ev. lovendring trer i kraft.