



RØROS KOMMUNE

Plan, drift og landbruk
Landbruk og naturforvaltning

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007, Dep

0030 OSLO

Røros, 27.01.2014

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
14/82-6	914/14	V60 &13	Per M. Langøien 72 41 94 71	

HØRING FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Fra møtet i Plan, drift og landbruk den 22.01.2014, saksnr 4/14.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Ut fra en samlet vurdering anbefales følgende:

1. Priskontrollen slik den er i dag, fungerer tilfredsstillende. Den virker etter sitt formål og foreslås opprettholdt slik den er i dag.
2. Arbeidet med en priskontroll er ikke arbeidskrevende, og det kreves ikke store ressurser å utføre den. Kommune har god oversikt over landbrukseiendommene, rettigheter knyttet til eiendommene, bebyggelse og arealressurser. Kommune må kanskje i flere sammenhenger vurdere prisnivået om det er riktig. Sammenligningsgrunnlag kan være ulike takster og familieoverdragelser.
3. Priskontroll ved tvangssalg kan imidlertid være arbeidskrevende, men en svært nyttig vurdering. Arbeidet blir et godt grunnlag ved en konsesjonsvurdering senere, og letter arbeidet med slike saker.
4. Den nedre beløpsgrense foreslås hevet til kr.3.000.000.-.

Med hilsen

Røros kommune
Plan, drift og landbruk
Bergmannsgata 19 - 7374 Røros
Tlf. 72 41 94 00 - Faks 72 41 94 05
Org.nr. 939 898 743

Per M. Langøien

Per M. Langøien
Landbrukssjef

Vedlegg: Samlet saksframstilling

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/82

HØRING FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Arkiv: V60 &13
Arkivsaksnr.: 14/82

Saksbehandler:
Per M. Langøien

Saksnr. Utvalg
4/14 Plan, drift og landbruk

Møtedato
22.01.2014

Vedlegg:

1. Høringsbrev av 04.12.2013
2. Høringsnotat- endringer i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr.1
3. Praktiseringen av priskontrollen

Andre dokumenter i saken:

Saksopplysninger:

Landbruks-og matdepartementet foreslår å oppheve § 9 første ledd nr.1 i konsesjonsloven av 28.november 2003 nr.98.

Konsesjonslovens § 9:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

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,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

0 Endret ved lov 19 juni 2009 nr. 98 (ikr. 1 juli 2009 iflg. res. 26 juni 2009 nr. 848).

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Ved en lovendring vil det ikke bli anledning å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen om det skal gis konsesjon på erverv av en landbrukseiendom.

Departementets syn er at priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. ved at den kan dempe investeringslysten hos eierne, videre at priskontrollen kan bidra til å svekke eierens motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen. Opphevelsen er en forenkling av regelverket, og konsesjonsvurderingen vil i mange tilfeller bli lettere og mindre tidkrevende. Dette vil frigjøre ressurser i kommunene.

Reglene om priskontroll er gitt i loven med ulike forskrifter. Historikken er gitt i høringsnotatet.

Det er i ulike perioder gitt rammer før tillegg. I 2012 ble den nedre beløpsgrense hevet til kr.2.500.000.-.

Ordningen er ved flere anledninger blitt vurdert, og konklusjonen har vært at kontrollen har virket.

Priskontroll ved tvangssalg er gitt i tvangsfullbyrdingsloven § 11-44 tredje ledd. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi namsmyndigheten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent. I slike saker er det kommunen som avgir en slik uttalelse.

Priser på landbrukseiendommer skjer også innenfor lov om odelsrett og åsetesretten og konsesjonsloven.

Odelstakster er rettslige takster, og har betydning for prisutviklingen. Det henvises til odelslovens § 49. Det samme gjelder også åsetestakster.

Den største gruppe omsetninger skjer ved avtaler innad i familien, og priskontrollen gjelder ikke i slike tilfeller.

I høringsnotatet er det gitt en oversikt over antall saker som er undergitt kontroll. Det antas at det er ca.600 saker som er undergitt priskontroll.

I notatet er det gitt en oversikt over hvorfor priskontrollen bør oppheves:

1. Innledning
2. Begrunnelse for priskontrollen
3. Styrking av eiendomsretten
4. Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer
5. Øke investeringslysten
6. Rekruttering og leiejord
7. Hensiktsmessighet og forholdsmessighet
8. Tvangssalg

Det henvises til høringsnotatet.

Departementets forslag er å oppheve reglene om priskontoll.

Saksvurdering:

Ved å oppheve priskontrollen, kan eiendommene få en høyere markedsverdi og dermed gi økt investeringslyst og bedre pantegrunnlag forbindelse med utbygging, for den som sitter på eiendommen i dag.

For den som vil etablere seg i landbruket og kjøper en landbrukseiendom, for så å investere og skape et grunnlag for drift, kan den totale gjeldsbelastningen bli for stor, dersom prisen på eiendommen er for høy i forhold til hva den driftsmessig kan forsvare. Dette vil spesielt ramme ungdommer som ønsker seg inn i landbruket og som har lite egenkapital.

Det vises til at etter gjeldene regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll, og at det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen. Dersom priskontrollen oppheves, kan det virke prisdrivende for alle landbrukseiendommer, også ved overdragelse innen familie, noe som igjen kan virke negativt for ungdommer som ønsker å ta over landbrukseiendom.

Dersom det blir mindre samsvar mellom pris på landbrukseiendommer og hva eiendommen kan gi av inntektsmulighet, kan det kanskje bli vanskeligere å opprettholde bo- og driveplikt.

Innstilling:

Ut fra en samlet vurdering anbefales følgende:

1. Priskontrollen slik den er i dag, fungerer tilfredsstillende. Den virker etter sitt formål og foreslås opprettholdt slik den er i dag.
2. Arbeidet med en priskontroll er ikke arbeidskrevende, og det kreves ikke store ressurser å utføre den. Kommune har god oversikt over landbrukseiendommene, rettigheter knyttet til eiendommene, bebyggelse og arealressurser. Kommune må kanskje i flere sammenhenger vurdere prisnivået om det er riktig. Sammenligningsgrunnlag kan være ulike takster og familieoverdragelser.
3. Priskontroll ved tvangssalg kan imidlertid være arbeidskrevende, men en svært nyttig vurdering. Arbeidet blir et godt grunnlag ved en konsesjonsvurdering senere, og letter arbeidet med slike saker.
4. Den nedre beløpsgrense foreslås hevet til kr.3.000.000.-.

Behandling/vedtak i Plan, drift og landbruk den 22.01.2014 sak 4/14

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak:

Ut fra en samlet vurdering anbefales følgende:

1. Priskontrollen slik den er i dag, fungerer tilfredsstillende. Den virker etter sitt formål og foreslås opprettholdt slik den er i dag.
2. Arbeidet med en priskontroll er ikke arbeidskrevende, og det kreves ikke store ressurser å utføre den. Kommune har god oversikt over landbrukseiendommene, rettigheter knyttet til eiendommene, bebyggelse og arealressurser. Kommune må

kanskje i flere sammenhenger vurdere prisnivået om det er riktig.
Sammenligningsgrunnlag kan være ulike takster og familieoverdragelser.

3. Priskontroll ved tvangssalg kan imidlertid være arbeidskrevende, men en svært nyttig vurdering. Arbeidet blir et godt grunnlag ved en konsesjonsvurdering senere, og letter arbeidet med slike saker.
4. Den nedre beløpsgrense foreslås hevet til kr.3.000.000.-.