



Høyring konsesjonsloven § 9 - forslag om fjerning av priskontrollen på landbrukseigedommar

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
010/14	Utvalg for næring, plan og teknikk	20.01.2014

Rådmannens innstilling:

Utval for næring plan og teknikk viser til saksframstillinga, og tilrår at priskontrollen på landbrukseigedommar vert oppretthalde.

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigedommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

20.01.2014 Utvalg for næring, plan og teknikk

Behandling i møtet:

Wenche K.- Akkerhaugen satte fram følgende forslag:

Sauherad kommune støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

UNPT-010/14 Vedtak:

Utval for næring plan og teknikk viser til saksframstillinga, og tilrår at priskontrollen på landbrukseigedommar vert oppretthalde.

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigedommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

Rett utskrift 22.01.2014

Bakgrunn

Landbruksdepartementet foreslår i høringsnotat av 4. des. 2013 å oppheve priskontrollen i konsesjonslova. Kommunane er høringsinstans, og høringsfristen er 1. februar, jfr. høringsbrev av 04.12. 2013.

Forslaget er å oppheve konsesjonslova § 9 fyrste ledd nr. 1, der det heiter:

«§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling»

Bakgrunn og grunngjeving for forslaget går fram av høringsnotat av 4. des 2014. Det er peika på at priskontrollen er ein hemsko for omsetning av landbrukseigedommar, at den medfører eit samfunnsmessig tap fordi den demper investeringslysta hjå eksisterande eigarar, og hindrar tilførsel av kapital og kompetanse frå betalingsvillige nye eigarar. Vidare at priskontrollen er ein inngripen i eigaren sin rett til å rå over eigen eiendom, og at fjerning av priskontrollen vil forenkle regelverket og frigi ressursar i kommunane.

Formålet i konsesjonslova går fram av § 1:

«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, almenne naturverninteresser og friluftslivet
5. hensynet til bosettingen.»

Ein «samfunnsmessig forsvarleg pris» har vore sett på som ein pris som bidrar til å realisere måla i landbrukspolitikken, m.a. sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar, legg til rette for langsiktig god ressursforvaltning, og legg til rette for inntekter og sosiale forhold som skaper stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket . Det betyr at prisen må haldast på eit nivå som ikkje er høgare enn det som reflekterer verdien av eiendommen som driftsgrunnlag, og den verdien eiendommen har som bustad, samtidig som det ikkje stillast krav om urimeleg høg eigenkapital.

Vurdering

Kva konsekvensar fjerning av priskontrollen vil ha kan vera vanskeleg å vurdere. Det vil verke ulikt på ulike type eiendommar, og kvar i landet eiendommen ligg, og om den ligg sentralt eller i utkantområde. Vi vurderer dette ut frå våre erfaringar og tilhøva i Midt-Telemark.

Omfanget

Dei fleste overdragleser av landbrukseiendommer er ikkje konsesjonspliktige, dvs at eiendommen er under arealgrensene eller vert overdratt innan familie eller på odel. Dei siste 5 åra har vi i Midt-Telemark handsama 81 konsesjonssøknader, dvs. vel 5 søknader pr. kommune pr. år. Av desse gjeld 25% buplikt ved overdragelser som i utgangspunktet er konsesjonsfrie (ikkje priskontroll).

Det betyr at berre eit fåtal overdragelser er underlagt priskontroll. Men sjølv om overdragelsen er konsesjonsfri og ikkje underlagt priskontroll, vil reglane for verdivurdering etter konsesjonslova vera førande for prisnivået, fordi prisfastsetting etter konsesjonslova fastset høgast lovlege verdi ved salg på den frie marknaden. Dette er truleg viktig for å halde prisane på landbrukseigedommar i sentrale strøk på eit forsvarleg nivå, også ved familieoverdragelser.

Prisnivået – dagens reglar for verdivurdering

Prinsippa for verdivurdering i høve til konsesjonslova § 9 er fastsett i rundskriv M – 3/2002, med endringar i rundskriv M-7/2002, M-4/2004 og M-1/2010. Endringane som kom i rundskriv M-3/2002 og rundskriv har hatt som formål å auke omsetninga av landbrukseigedommar. Endring av kapitaliseringsrenta og grensene for buverdi har ført til ein veldig auke i prisnivået på landbrukseigedommar dei siste åra. Ein kan setja spørsmål om ei kapitaliseringsrente på 4% er i samsvar med «samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling» og målet om å fastsetja ein pris som reflekterer verdien av eigdommen som driftsgrunnlag. Fjerning av priskontrollen kan og føre til nedgang i prisnivået for enkelte eigedommar, dersom marknadsverdien ligg lågare enn verdivurdering etter konsesjonslova sine reglar. Men generelt må ein rekne med at fjerning av priskontrollen vil føre til eit høgare prisnivå på landbrukseigedommar.

Investeringsvilje.

Høyringsnotatet peikar på at priskontrollen dempar investeringslysten, fordi ein ved eit seinare salg kan risikere å ikkje få godtgjort fullt ut for investeringane. Dette har i så fall verknad for dei som skal ut av landbruksnæringa. For dei som skal inn i næringa vil det vera viktig at prisen på landbrukseigedommar ligg på eit nivå som står i forhold til driftsgrunnlaget. Det som fyrst og fremst vil verkar inn på investeringsviljen er gode og stabile rammevilkår, som sikrar at det vert lønsamt å drive landbruk og matproduksjon.

Rekruttering

Oppheving av priskontrollen vil generelt føre til auka prisar på landbrukseigedommar. Dette kan bli eit stort hinder for unge som ønskjer å satse på landbruket som næringsveg. Det er vanskeleg allereie i dag for mange unge å overta eit gardsbruk i høve til inntekspotensialet i landbruket. Oppheving av priskontrollen vil gjera det enda vanskelegare. Det kan bli for kapitalkrevjande å kjøpe garden, og ikkje gje rom for å kunne investere i produksjon. Resultatet vert at dei må jobbe fullt utanom garden i tillegg.

Konklusjon

Oppheving av priskontrollen kan ha ulike konsekvensar avhengig av kor ein er i landet, og kva karakter eigdommen har, men vår vurdering er at fjerning av priskontrollen vil føre til auka prisnivå på landbrukseigedommar i Midt-Telemark. Det vil bli vanskelegare for unge å koma inn i næringa og satse på landbruket som næringsveg.

Av omsyn til dei som skal overta ein landbruseigedom, og satse på landbruket, vurderast samfunnsnyttan ved å oppretthalde priskontrollen å vera større enn fordelane ved å fjerne den.

Hans Erik Utne

Rådmann

Dokumentliste fra saken:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	05.12.2013	Landbruks- og matdepartement	Praktisering av priskontrollen
1	I	05.12.2013	Det kongelige landbruks- og matdepartement	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Trykte vedlegg:

Vedlegg:		
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.01.2014	323545.pdf	95134
13.01.2014	321861.pdf	95135

MIDT-TELEMARK
LANDBRUKSKONTOR