



Gol kommune

Landbruks- og matdepartementet

Deres ref.

Vår ref.

14/00047-3

Dato

27.01.2014

Høringsuttale om fjerning av priskontroll ved konsesjonsbehandling

Vi viser til høringsbrev datert 04.12.2013. Utval for natur og næring i Gol kommune har behandlet saken i møte 21.01.2014 sak 5/14

Utvalget har fattet følgende vedtak:

Gol kommune har vurdert konsekvensen av endringsforslaget om opphevelse av priskontrollen i forhold høringsnotat av 4. des. 2013. På denne bakgrunn fremmes følgende konklusjon:

Gol kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Gol kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Vedlagt følger fullstendig saksframstilling.

Med hilsen

Petter Owesen
Avdelingsleder

Tove Solheim
jordbrukskonsulent



Arkivsak-dok. 14/00047-1
Saksbehandler Tove Solheim

Saksgang
Utval for natur og næring

HØRINGSUTTALELSE FJERNING AV PRISKONTROLL

Saka vert avgjort av:

Utval for natur og næring

Vedlegg:

Dokument 1

Dokument i saka:

1. Høringsnotat av 4. desember 2013.

Saksopplysningar:

Landbruksdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven av 28. nov. 2003. Gjeldende konsesjonslov bruker ikke begrepet "priskontroll". Begrepet blir likevel i praksis brukt om den vurderingen av pris konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven. Høringsforslaget gjelder opphevelse av priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer etter konsesjonsreglene i § 9 første ledd nr. 1. Det vises til høringsnotat av 4. des. 2013.

Bortfall av priskontroll kan etter departementet/regjeringens syn medføre:

1. styrket privat eiendomsrett
2. øke tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere
3. mindre ressursbruk på kontroll og forvaltning av komplisert ordning
4. fortsatt samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling da priskontroll har liten betydning
Andre forhold som påvirker prisutviklingen er: private takster, odelstakster, åsetetakster, skiftetakster og avtaleskjønn
5. mer likebehandling - sett i forhold til at de fleste overdragelser er unntatt priskontroll (innad familie)
6. økt investeringslyst hos eksisterende eiere – kan få igjen investert kapital
7. økt omsetning av landbrukseiendommer og leiejord
8. bedre rekruttering

Ordinær priskontroll ble innført ved konsesjonsloven i 1974 og hovedformålet ved reglene har vært å «*tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*» gjennom å

- sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen

- legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning
- holde prisnivå på landbrukseiendommer slik at det står i forhold til eiendommens driftsgrunnlag (økonomisk avkastning) samt verdi som bosted
- ikke kreve urimelig høy egenandel
- legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket

Priskontroll ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål. Ved lovendringer i eiendomslovgivning i 2009, la et flertall i Næringskomiteen til grunn at det er viktig å holde fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danne grunnlaget for prissetting.

Tabellen nedenfor viser en oppstilling og kriterier for hvilke type eiendommer som i dag er underlagt direkte priskontroll ved omsetning av fast eiendom. Raden priskontroll viser de tilfeller der det er priskontroll i dag, og der regjeringen ønsker å oppheve priskontrollen (Kolonner *merket «Ja»*). Til sammenligning er det i tabellen også tatt med hvilke eiendommer som faller utenfor priskontrollen i dag.

Konsesjonspliktige erverv							Konsesjonsfritt
Markslag/ størrelse:	Uproduktivt eller skal ikke benyttes til landbruk	Produktivt areal (som skal benyttes til landbruk 1)					Se egenerklæring konsesjonsfrihet SLF- 360 * Bebyggd areal < 100 da totalt eller ≤ 25 da jord * Slektskap * Div ubebygde arealer
		Kan ikke odles: < 25 da jord 4)/ 500 da skog		Kan odles: > 25 da jord/ 500 da skog			
Bebyggelse:2)	0	B	Ub	B		Ub	
Bolig som kan bebos: 3)	0	0	0	Nei	Ja		
Kjøpesum mill. kr	0	0	0	0	< 2,5 5)	≥ 2,5	0
Pris- kontroll	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja
							0

0) = irrelevant eller skal ikke vurderes

1) bare erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, jf. § 9 i konsesjonsloven

Om begrepet landbruksformål i landbrukslovgivningen jf. M2/2009 – Konsesjon og boplikt, pkt 8.2.1:

"Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til

"**landbruksformål**". Uttrykket må ikke forveksles med det samme uttrykket som er brukt i plan- og

byggningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål **jord-, skog- og hagebruk,**

reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med

jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er

tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen. Det må foretas en konkret helhetsvurdering

hvor det bl.a. sees hen til om næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen

virksomhet på eiendommen"

2) B= Bebyggd med noe, Ub= Ubebyggd

3) Tilleggskrav : Må ha vann, veg, kloakk

4) Jord: Sum fulldyrka + overflatedyrka (beite teller ikke med i arealgrensen)

5) Nedre beløpsgrense gjelder bare i tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål (høringsnotat LMD 4.12.13)

Forhold til overordna plan:

Ingen merknad

Miljøkonsekvenser:

Ingen merknad

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Ingen merknad

Økonomiske konsekvensar:

Ingen merknad

Vurdering:**Konsekvensene ved opphevelse av priskontroll**

Rådmannen mener at priskontroll har vært et viktig virkemiddel til å holde en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer i samsvar med målsettingen for priskontrollen.

Opphevelse av kontrollen vil etter rådmannens vurdering medføre:

- **Økte priser på landbrukseiendommer**

Markedskreftene viser at det i dag er betalingsvillige kjøpere som ønsker å sikre seg attraktive eiendommer til priser som ikke kan forankres i økonomisk avkastning på eiendommen. Dette vil gi store prisforskjeller på ellers sammenlignbare eiendommer.

Det er grunn til å anta at prisene vil øke spesielt på:

- eiendommer i sentrale strøk og tettstedsnære små landbrukseiendommer i distriktene (attraktive som bosted)
- eiendommer med større utmarksressurser (som kan benyttes til fritidsformål; jakt og fiske)
- tilleggsjord til aktive gårdsbruk (økt konkurranse om arealene ved fri prisdannelse)

Det antas også at prisene på andre deltidsbruk også vil øke noe fordi utbudet er mindre enn etterspørselen.

Selv om prisreguleringen i dag bare omfatter mindre enn 10 % av omsatte landbrukseiendommer, er det likevel grunn til å anta at konsesjonslovens bestemmelser om verdsetting har vært toneangivende for øvrige prissetting. Ved bortfall av prisreguleringen vil dette påvirke øvrige takster. Dette vil også være tilfelle ved overdragelse av gård som ledd i generasjonsskifte, fordi åsetestakst bare er aktuelt som ledd i skifteoppgjør. Privat takst blir ofte gjort med utgangspunkt i markedspris, ettersom søsken vil/skal ha sin del av arv/gave. Regjeringens påstand om at pris innen familie ikke er avhengig av markedspris er direkte feil, og økt pris på landbrukseiendom vil gjøre det vanskeligere for ungdom å ta over aktive gårdsbruk, også innen familie/slekt.

- **Kostnadene i jordbruket vil øke**

Økte priser på landbrukseiendommer vil medføre at næringsutøvere må binde opp større kapital og dette vil gi skjevare inntektsfordeling over generasjonsintervallene

og er ikke i tråd med formålet om å sikre inntjeningen til næringsutøvere. Høyere pris ved kjøp av landbrukseiendom, vil også medføre mindre kapital til investeringer på eiendommen senere.

- **Antatt redusert statsstøtte til jordbruket**

Landbruket får overført midler fra staten (jordbruksavtalemidler) fordi dekning av kostnader og inntekt ikke kan hentes utelukkende fra pris på solgte varer. Overføringene blir dermed en betaling fra samfunnet ellers for de fellesgoder landbruket produserer. Omfanget av overføringene er akseptert av storsamfunnet for å opprettholde kulturlandskapet samt sikre selvforsyningsgraden. I denne sammenheng har det også vært et mål å beholde en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer for å opprettholde overføringene. Bortfall av priskontroll kan endre dette forholdet. Det er kjent gjennom regjeringserklæringen at regjeringen ønsker å redusere overføringen til næringen.

Reduserte overføringer medfører færre bønder, færre arbeidsplasser i landbruksrelaterte næringer og gjengroing av kulturlandskapet

- **Eierskap - uten forankring i produksjon**

Dersom «kapitalkreftene slippes løs» vil dette medføre større omsetning av eiendommer. Dette kan være positivt, men kjøpergruppen kan i større grad bli kapitalsterke personer og foretak som normalt ikke har forankring i næringen og som heller ikke ønsker å drive selv. Resultatet vil bli mer leiejord. Dette hindrer formålet om å legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning samt å gi aktive yrkesutøvere adgang til næringen. Rekrutteringen til næringen vil derfor heller ikke bli bedre slik regjeringen antar.

Andre forhold

Slik rådmannen ser det, vil de antatte negative effektene av fjerning av priskontrollen bli ytterligere forsterket dersom også andre bebudede endringer i landbrukslovgivningen blir gjennomført.

Rådmannen si innstilling:

Gol kommune har vurdert konsekvensen av endringsforslaget om opphevelse av priskontrollen i forhold høringsnotat av 4. des. 2013. På denne bakgrunn fremmes følgende konklusjon:

Gol kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Gol kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Gol 07.01.2013

Hege Mørk
rådmann

Petter Owesen
avdelingsleder

Arkivsak-dok. 14/00047
Saksbehandler Tove Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utval for natur og næring	21.01.2014	5/14

SAKSPROTOKOLL

Høringsuttalelse fjerning av priskontroll

Utval for natur og næring har behandlet saken i møte 21.01.2014 sak 5/14

Behandling

Forslag frå Bård F. Hagen (Frp) om å oppheve priskontrollen. Han fremma følgjande forslag:

«Gol kommune har vurdert konsekvensen av endringsforslaget om opphevelse av priskontrollen i forhold høringsnotat av 4. des. 2013. På denne bakgrunn fremmes følgende konklusjon:

Gol kommune anbefaler opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Gol kommune mener at samfunnsgevinsten ved å ikke beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle ulemper ved å opprettholde den.»

Votering

5-2 for rådmannens innstilling. Bård F. Hagen (Frp) og Ola Halvar Jorde (H) stemte for forslaget frå Bård F. Hagen (Frp).

Vedtak

Gol kommune har vurdert konsekvensen av endringsforslaget om opphevelse av priskontrollen i forhold høringsnotat av 4. des. 2013. På denne bakgrunn fremmes følgende konklusjon:

Gol kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Gol kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.