



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Vegårshei kommune
Myra
4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
Telefax: 37 17 02 01
E-post: post@vegarshei.kommune.no
Hjemmeside: www.vegarshei.kommune.no

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Dato: 28.01.2014
Vår ref: 2013/840-3
Deres ref:
Saksbehandler:
Tommy Vestøl
Tlf.

PRAKTISERING AV PRISKONTROLLEN - KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM

Med vennlig hilsen

Tommy Vestøl
Skogbrukssjef
Rådmannens stab

Vegårshei kommune
Skogbrukssjef



VEGÅRSHEI
-levende og inkluderende



Dato: 06.01.2014
Arkivref: 2013/840-2 /
105

Tommy Vestøl

Saksnr	Utvalg	Møtedato
4/14	Formannskap	21.01.2014

PRAKTISERING AV PRISKONTROLLEN - KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM

Rådmannens innstilling

Alternativ 1:

Vegårshei kommune støtter ikke LMDs ønske om fjerningen av priskontrollen. Ved fjerning vil dette bidra til flere passive eiere, kapital som kunne blitt brukt til å investere i eiendommen blir brukt opp til kjøpet eller at landbruksinteresserte kjøpere ikke har muligheten til å komme seg inn i næringen grunnet høy pris.

Alternativ 2:

Vegårshei kommune støtter LMDs ønske om fjerningen av priskontrollen. Ved fjerning kan dette bidra til økt rekruttering, kapital inn i næringen som øker lysten til investering og styrke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Saksprotokoll i Formannskap - 21.01.2014

Votering:

Rådmannens alternativ 1 vedtatt med 5 mot 2 stemmer (Ingunn Rønningen og Lars Espeland H)

Formannskapets vedtak PS 4/14 – 21.1.14

Vegårshei kommune støtter ikke LMDs ønske om fjerningen av priskontrollen. Ved fjerning vil dette bidra til flere passive eiere, kapital som kunne blitt brukt til å investere i eiendommen blir brukt opp til kjøpet eller at landbruksinteresserte kjøpere ikke har muligheten til å komme seg inn i næringen grunnet høy pris.



Vedlegg:

- Høringsbrev:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing--forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsbrev.html?id=747353>
- Høringsnotat:
<http://www.regjeringen.no/pages/38555685/Hoeringsnotat.pdf>

Aktuelt lov og regelverk:

- Konsesjonslova:
http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98?q=konsesjon*
- Rundskriv M-3/2002:
<http://www.regjeringen.no/upload/kilde/ld/rus/2002/0002/ddd/pdfv/151606-m-3-2002.pdf>

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet(videre LMD) foreslår å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98, i høringsbrev av 4.12.13.

Begrunnelse for regler om priskontroll:

Siden 1974 har det vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktig erverv.

Konsesjonsloven skulle brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på fast eiendom. En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene til landbrukspolitikken. Dette med bakgrunn i å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det har også vært 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 for 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 muligheten for brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.

Bestemmelsen sier at det ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål skal legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Det går frem av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 at priskontrollen i dag bare gjelder eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For bebygd eiendom er det i retningslinjene gitt av LMD gjort en begrensning i priskontrollen. Det er et krav at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog.



Landbruksdepartementet gav i 1980 ut retningslinjer for vurdering av om den avtalte prisen for en konsesjonspliktig landbrukseiendom tilgodeså en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom. Retningslinjene for priskontrollen vedrørende landbrukseiendommer finnes nå i hovedsakelig i et rundskriv fra 2002

(<http://www.regjeringen.no/upload/kilde/ld/rus/2002/0002/ddd/pdfv/151606-m-3-2002.pdf>).

Når det gjelder hvilke prinsipper for verdsetting som bør nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon, har departementet blant annet gitt uttrykk for at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) bør nyttes kostnadsverdi. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen bør nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering av rettigheten eller ressursen.

Det ble i 2002 satt en øvre ramme på kr. 500 000,- for tillegg av boverdi. Beløpet ble endret til kr. 1 500 000,- i 2010. Departementet ga i 2004 ut retningslinjer med sikte på å endre praksis. Departementet mente at det burde settes en nedre beløpsgrense for når konsesjonsmyndighetene skal vurdere prisen på en landbrukseiendom ervervet til landbruksformål. Departementet bestemte at en skulle unnlate å foreta priskontroll for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen var under kr. 750 000,-. Beløpet ble endret til kr. 1 500 000,- i 2010. Det ble dessuten bestemt at nedre beløpsgrense skulle gjelde bare i de tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål.

I 2012 ble den nedre beløpsgrensen ytterligere hevet og er nå kr. 2 500 000.

Ordningen med priskontroll er vurdert i flere sammenhenger. Spørsmålet om priskontrollen bør beholdes eller oppheves, ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål.

I forbindelse med lovendringene i eiendomslovgivningen 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.

LMD mener nå at;

- 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. Det er i dag relativt få som omfattes av priskontrollen, grunnet størrelse og verdi på eiendommen, slikt det kan virke urimelig for disse.
- Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Den har bidratt til at mange venter med å selge eiendommen fordi de ikke får den prisen de forventer å få. 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 priskontroll 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 prisen 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 avhengig av å selge, ligger langt under prisen på boliger. De kan da velge å bli sittende med landbrukseiendommen og bli boende der.

- Eier 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 eier og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- 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 bruket sitt. Opphevelsen av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.
- Det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetning 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 måtte bruke mye tid og penger på å få gjennomført kjøpet. Også konsesjonsmyndighetene(kommunen) 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 og at de forhold formodentlig er viktigere for prisutviklingen enn priskontrollen.
 - Den største gruppen omsetninger skjer ved avtale innad i familien. Reglene om priskontroll gjelder ikke i slike tilfelle og det er heller ikke grunn til å anta at reglene har særlig indirekte betydning når avtale om overdragelse inngås. Kjøpesummen vil ofte bli bestemt ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier.
 - I områder der boverdien eller verdien som fritidsbolig er høy, kan det tenkes at også forholdet til de barna som ikke skal overta blir trukket inn i noe større grad. Heller ikke i slike situasjoner er det grunn til å tro at det blir lagt nevneverdig vekt på verdisettingselementet fra priskontrollen.
 - Det er ikke uvanlig at det i forbindelse med en overdragelse av landbrukseiendom blir avholdt en privat takst. Private takster påvirker i stor grad den prisen partene blir enig om.

Statistikk:



I 1999 gjaldt priskontrollen trolig nær en femdel av omsetningen. Det skjedde en rekke endringer i lovgivningen i årene 1999 frem til 2010 som innebar en vesentlig reduksjon i antallet overdragelser som er gjenstand for priskontroll.

I 2009 ble det omsatt ca. 8.400 landbrukseiendommer. Reglene om priskontroll gjaldt ved et begrenset antall av disse ervervene, og på grunn av endringer i priskontrollen i 2010 og 2012 gjelder priskontrollen for enda færre erverk i dag.

Tar en utgangspunkt i statistikk for omsetning i fritt salg fra 2010, er færre enn 400 overdragelser av bebygd eiendom gjenstand for priskontroll. I tillegg er ca. 200 overdragelser av ubebygd eiendom omfattet av priskontroll. Samlet dreier det seg bare om i underkant av 600 erverk.

Konsekvenser i forhold til kommuneplanen:

Ingen kjente

Miljømessige konsekvenser:

Ingen kjente

Likestillingsmessige konsekvenser:

Ingen kjente

Konsekvenser for barn/unge:

Rådmannen mener at opphevelsen av priskontrollen vil virke mot sin hensikt med tanke på rekruttering inn i landbruket. Kjøpegruppa er veldig kompleks – det er ulike alder og ulik tilgang på kapital. De som har mest tilgang på kapital er kanskje ikke de som har mest interesse for landbruksproduksjon og ønsker seg inn i næringen. Det er betenkelig at LMD mener at ved en fjerning av priskontrollen skal bidra til en økt rekruttering til landbruket når eiendommene blir dyrere å kjøpe. Unge som ønsker seg inn i næringen må betale mer for eiendommen og får dermed mindre kapital å investere for i fremtiden.

Beredskapsmessige konsekvenser:

Ved fjerning av priskontrollen kan man frykte at det blir mange betalingsvillige fremtidige eiere som kjøper en landbrukseiendom kun med tanke på å utnytte jakt-, tømmer- og eiendomsverdier og ikke har kompetanse eller interesse for å produsere mat.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen kjente

Økonomiske konsekvenser:

Ved salg får tidligere eier en høyere pris for eiendommen som gir bedre kjøpekraft ved kjøp av ny bolig. Ny eier får mindre kapital til å investere og vedlikeholde driftsbygninger.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener at fjerning av priskontrollen vil kunne ha store negative konsekvenser for fremtidig landbruksproduksjon. Forslaget vektlegger i større grad selgerens ønsker enn de som skal inn i næringen. Argumentet med at LMD fjerner prisvurderingen med tanke på å øke rekrutteringen inn i landbruket er uforståelig. Landbrukseiendommene blir dyrere å kjøpe og kapitalen som kunne blitt brukt på investeringer blir mindre.

Også med tanke på at landbrukseiendommene blir dyrere er det kun de med stor kapital som har muligheten til å skaffe seg en eiendom, som de kanskje ikke er interessert i å produsere



mat på. Det er en kjent sak at mange ønsker seg en eiendom som kan brukes til jakt og boligbygging. Hvis man tenker i fremtiden at også boplikten blir fjernet åpner dette også for en økt interesse for å skaffe seg en eiendom med tanke på jakt og for å legge ut tomter til fritidsboliger og boliger.

Rådmannen mener at resultatet ved fjerningen kan bli passive eiere med tanke på fremtidig matproduksjon, matberedskap og jevn avvirkning i skogbruket.

Den største hemskoen i forhold til pris er allerede fjernet ved at eiendommer som er under 25 dekar jord eller 500 dekar skog ikke skal prisvurderes. Vi tror at produksjonseiendommene som tar investeringer ikke gjør dette for å kunne selge denne for en høyest mulig pris. De investerer for å skape en god og sikker arbeidsplass for seg selv, og eventuelle etterfølgere. Ser man på argumentet med at opphevelsen av priskontrollen vil frigi ressurser i kommunene og statistikken for omsetning i fritt salg i Norge i 2010, ser man at i gjennomsnitt pr. kommune kun blir behandlet 1,4 saker pr. år. Argumentet med dette vil frigi tid i kommunene er til dels riktig, men med ubetydelig få saker i året er dette ikke et godt argument for fjerning av priskontroll.

Rådmannen anbefaler **alternativ 1**, dvs. å opprettholde dagens ordning med priskontroll på eiendommer som er over konsesjonsgrensen på 25 dekar dyrket eller 500 dekar skog og har en verdi på over 2 500 000 kr.

Tommy Vestøl
Skogbrukssjef

