



RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Landbruks- og matdepartementet

Melding om vedtak

Vår ref:
2013/1830 /LKE

Deres ref:

Arkiv: V60
Løpenr.: 1644/2014

Dato:
28.01.2014

Drøftingsnotat - Høring på endringer i konsesjonslovens § 9 første leddnr 1

Prisvurdering i saker etter konsesjonsloven for eiendommer over 25 daa jordbruksareal eller over 500 daa produktiv skog

Vedlagt oversendes kommunens behandling av departementets forslag til endringer i konsesjonsloven.

En samlet komite ønsker å beholde prisvurderingen.

Med hilsen

Liv Kirsten Eide
jordbrukssjef

Besøksadresse:	Postadresse:	Dir.tlf.: 37 14 96 16	Org.nr.: 964 977 402 MVA
	Postboks 158	Tlf.:	Bankkonto:
	4952 Risor	Fax.:	E-post: postmottak@risor.kommune.no
			www.risor.kommune.no





RISØR KOMMUNE
Enhet for plan- og byggesak

Arkivsak: 2013/1830-0
Arkiv: V60
Saksbeh: Liv Kirsten Eide
Dato: 07.01.2014

Drøftingssak:

Høring på endringer i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1

Prisvurdering i saker etter konsesjonsloven for eiendommer over 25 daa jordbruksareal eller over 500 daa produktiv skog

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
10/14	Miljø- og teknisk komité	16.01.2014

Rådmannens innstilling:

(Saken fremmes som drøftingssak uten innstilling.)

Saksprotokoll i Miljø- og teknisk komité - 16.01.2014

Innspill til drøftingssak:

Denne typen saker er politiske og priskontroll bør beholdes. Vi ønsker at folk skal bo i våningshusene og drive eiendommene selv. (Ap)

Viktig å opprettholde den matjorda vi har. Mange bruk kan bli liggende brakk på tross av priskontrollen. (Frp)

Mye matjord går tapt. Eiendommer kan benyttes til andre formål enn landbruk, ikke positivt. (Rødt)

Priskontrollen spiller kanskje ingen rolle, statlige myndigheter vil uansett legge føringer.

Jordloven spiller også inn her, kan tvinge eiere til å dyrke. (Sp)

Priskontrollen bør beholdes. (H)

Priskontroll vil sikre ivaretagelse av landbruksjord. (Ap)

En samlet komite mener at priskontrollen bør beholdes.

Kort resymé

Landbruks- og matdepartementet har i brev av 04.12. 2013 sendt ut på høring forslag om endring i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 som gjelder prisvurdering i saker knyttet til større landbrukseiendommer med sikte på å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. I brevet heter det også at departementet henstiller til at prisen partene har avtalt ikke tillegges avgjørende vekt i konsesjonsvurderingen.

Saksopplysninger

Kommunene har mottatt høringsbrev fra Landbruks – og matdepartementet datert den 4.12.2013, der § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28.november 2003 nr. 98 foreslås opphevet. Høringsfristen er 01.02. 2014.

I brev av 04.12. 2013 om praktisering av priskontrollen, ber departementet om at praktisering av priskontrollen legger til rette for økt omsetning ved at prisen partene har avtalt ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen om konsesjon skal gis.

Etter gjeldende lov skal det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig priskontroll.

Regjeringen Solberg har i sin regjeringsplattform sagt at den enkelte bonde skal få større råderett over egen eiendom ved å fjerne unødvendige hindringer i lovverket. En av disse er priskontrollen for landbrukseiendommer.

Fullstendig høringsbrev og høringsnotat finnes på:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger.html?id=1994>

I høringssaka fremgår følgende argument for å fjerne/oppheve lovbestemmelsen:

- Det kan dempe investeringslysten hos eierne da investeringer ikke kan gjenspeiles i den prisen konsesjonsmyndighetene vil godkjenne ved et salg senere
- Priskontrollen kan videre bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge heile eller deler av eiendommen.
- Et livskraftig og dynamisk landbruk er avhengig av et velfungerende marked for omsetting av landbrukseiendom. På den måten kan de som vil satse på landbruk få mulighet til å komme inn i næringen og de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt få kjøpt jord Priskontrollen er et inngrep i den private eiendomsretten.
- Prisvurderingen har kompliserte regler som er vanskelige å forholde seg til både for eierne og for myndighetene. Fjerning av prisvurderingen vil frigi tid i kommunene.

I høringsnotatet har departementet sagt mer om hva som ligger i begrepet priskontroll/prisvurdering og gjeldende regler for denne:

- En samfunnsmessig pris på landbrukseiendommer skal være med å bidra til at målene i landbrukspolitikken nås.
- Det skal sikre aktive yrkesutøvere tilgang til næringen, og legge til rette for at eierskap av landbrukseiendommer som gir grunnlag for en langsiktig og god ressurs-forvaltning.
- Legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids – og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

- Prisen må holdes på et nivå slik at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommer.

Videre har Landbruks- og matdepartementet i rundskriv M-3/2002 gitt retningslinjer for hvordan prisvurderingen skal gjennomføres. En samfunnsmessig pris er en pris som kan være med å bidra til å nå målene i landbrukspolitikken. Det skal, kort fortalt, for jord og skog nyttes avkastningsverdi prinsippet og for bygninger skal en bruke nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For tilleggsareal kan en etter rundskrivet gå en del opp på verdien. I senere rundskriv (bl.a. M-1/2010 og M-2/2012) heter det at for at bestemmelsen skal komme til anvendelse for bebygd eiendom, må eiendommen være over 25 daa jordbruksareal eller over 500 daa produktiv skog. Videre heter det at priskontroll skal unnlates dersom den avtalte prisen for bebygd eiendom er under 2 500 000 kr.

Det kan også tillegges en boverdi på inn til 1 500 000 kr på eiendommer i pressområder for å redusere ulempen for landbrukseiendommens priskontroll kontra boligeiendommens markedsregulering

Departementet peker i sitt høringsnotat på at det er andre forhold en konsesjonslova som påvirker prisutviklingen på landbrukseiendommer, nemlig odelstakster, åsetetakser og private takster.

Statistikken viser at det i 2010 var færre enn 400 bebygde eiendommer som ble prisvurdert. I tillegg kom ca. 200 ubebygde eiendommer.

Vurderinger

De som jobber i landbruksforvaltningen i østregionen har sammen diskutert høringsnotatet. Det er nedenfor listet opp flere momenter som vi mener også må inn som momenter i diskusjonen.

Produksjonseiendommene

Eiendommer som er underlagt priskontroll er eiendommer over 25 daa jordbruksareal eller over 500 daa skogbruksareal. Dette er eiendommer med produksjonsmuligheter og eiendommer som det er stor sannsynlighet for at det drives aktiv landbruksproduksjon på. For å ivareta, og øke, matproduksjonen i fremtiden er det disse eiendommene som først og fremst må “vernes” / ivaretas.

Investering

På disse landbrukseiendommene hvor det er prisvurdering, vil investeringer som gjøres i tilknytning til eiendommens produksjon avspeiles ved et eventuelt salg. Aktive bønder gjør ikke investeringer i dag for å få mest mulig for eiendommen i forbindelse med et potensielt salg om noen år. Investeringer gjøres i dag dersom den er forsvarlig for å øke og effektivisere arbeidet på gården. Det vil også ha betydning når du overtar eiendommen. Om du er 30 år så vil du kanskje investere, men ikke når du er 60 f.eks.

Rekruttering (kjøpergrupper)

Forslaget vektlegger i større grad selgerens ønsker om høy pris enn de som skal inn i næringa. Det er etter vårt skjønn en kortsiktig tankegang som vektlegger at selgeren skal få mest mulig penger. På lang sikt vil situasjonen for de som skal inn i næringen forverres fordi det kreves mye kapital – for høy inngangsbillett. Kunne ikke heller 2 mill. kr ekstra i kjøpesum blitt brukt til investeringer?

Etter vårt skjønn føres kapital ikke inn i næringen ved at de som slutter får mer for eiendommene sine.

Kjøpergruppa er veldig kompleks - det er ulike alder og ulik tilgang på kapital. De som har mest kapital er kanskje ikke de som har mest interesse for landbruksproduksjon og vil inn i næringen. Passive eiere kan bli resultatet. Eiendommen kan bli benyttet til fritidsinteresser, for eksempel nyttes til jakt og ikke til bosetting og aktiv landbruksproduksjon. Bosetting innebærer bedre skjøtsel og aktiv drift.

Mange sitter lenge på landbrukseiendommene der et argument kan være at de ikke får prisen de vil ha. Men vi tror det er mange momenter som påvirker. Kultur, folk har ikke snakket om det, følelser for ikke å selge ut av slekta o.s.v.

Andre momenter

Det blir for snevert å si at det kun er selve priskontrollen som innvirker på omsetning. Andre forhold som f.eks. skatter, avgifter m.m. vil også påvirke. Avgifter og skatt ved salg – innen familien contra salg på det frie markedet. Kanskje bør det brukes virkemidler på dette i stedet for å fjerne priskontrollen? Skal det være gunstig å legge til rette for å legge ned produksjonen før man selger i stedet for å satse på de som satser på lengre sikt – høyere skatt når det er produksjon hele tiden.

Frigitte ressurser

600 priskontroller på landsbasis årlig gir lite merarbeid.

Forenkling av regelverket for prisvurdering

Finnes det ting i vurderingsmomentene angående prisvurderinga som mangler for å få en mer riktig pris? Mange takster er for svake/upresise og lite utfyllende. Bør det stilles krav til takstdokumentet?

Overprises skogen? Boverdien oppleves brukt for ukritisk. Den skal brukes i områder med press i boligmarkedet, men tillegges også vekt i områder med liten/ingen boligpress. Dette kan være med på å sku opp forventningene til prisen på eiendommen.

Tilleggsjord

Priskontrollen er til hinder for kjøp av tilleggsjord hevdes det. Dagens regelverk legger til grunn at det kan tillegges inntil 50 % eller mer på verdien når det gjelder jord. For skog kan det tillegges ekstra verdi dersom innslaget av gammel skog er høyt slik at en kan realisere verdien med en gang.

Ved å fjerne priskontrollen på tilleggsareal kan det skape forventninger om så høye priser på tilleggsareal at det er helt uinteressant for aktive bønder å kjøpe fordi det ikke er forsvarlig ut fra avkastningen.

Oppsummering av oppheving av priskontroll

Den største hemskoen i forhold til pris er fjernet ved at eiendommer som er under 25 dekar jord eller 500 skog ikke skal prisvurderes.

De eiendommene som i dag er underlagt prisvurdering er de eiendommene som i fremtiden skal sikre landet matproduksjon og disse eiendommene må ivaretas ved aktiv landbruksproduksjon. Det gjøres etter vårt skjønn ikke ved å øke prisen for de som skal inn i næringen hverken ved kjøp av eiendom eller ved at ny eier ilegges skatter/avgifter i tilknytning til tidligere eiers drift.

Kommentar til endret praktisering

En finner det underlig at departementet ber kommunen endre praksis i en høringsperiode når loven ikke er endret, noe også juridiske miljø/fora stiller spørsmålstegn ved.

Konsekvenser for vårt distrikt

Det er få eiendommer som kommer inn under priskontrollen i vårt distrikt. I Risør hadde vi i 2013 en sak og året før ingen. I Gjerstad var det en sak i 2012 og ingen i 2013. Begge kommunene er opptatte av bosetting, og Risør har også redusert konsesjonsgrense.