



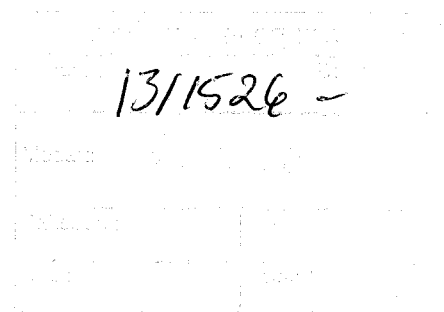
Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2013/3889/DEO
Dato: 23.01.2014
Saksbehandler: Dag Erland Opsahl

Det kgl. Landbruks- og matdepartement

Postboks 8007 Dep

0030 OSLO



Melding om vedtak

Høring av forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Saken ble behandlet i utvalg for næring, plan og miljø i Eidsvoll kommune 21.01.2014.
Saksutredning og saksprotokoll følger vedlagt.

Med hilsen

Arne Sandberg
Virksomhetsleder

Dag Erland Opsahl
rådgiver jordbruk

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon: 66107093
Telefaks:
Etatens/avdelingens e-post:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAO22
DNBAOKK



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Arkivsak: 2013/3889-4
Arkiv:
Saksbehandler:
Arne Sandberg
Dato: 08.01.2014

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
3/14	Utvalg for næring, plan og miljø	21.01.2014

Høring av forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Rådmannens innstilling

Saken fremmes uten innstilling.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 21.01.2014

Behandling

Av 13 representanter var 13 til stede.

Forslag fra Terje Teslo (SP):

Eidsvoll kommune går mot en opphevelse av bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven.

Fellesforslag fra FRP, H, EDB:

Eidsvoll kommune støtter forslaget om opphevelse av paragraf 9, første ledd i konsesjonsloven.

Votering

Forslaget fra Terje Teslo (SP) ble vedtatt med 7 mot 6 stemmer.

Vedtak

Eidsvoll kommune går mot en opphevelse av bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Høringsbrev
- 2 Høringsnotat

Utskrift av saken sendes til

Landbruks- og matdepartementet

SAKSUTREDNING

Det vises til høringsbrev og høringsnotat datert 4.12.2013.

Landbruks- og matdepartementet foreslår nå å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1. Dette betyr at det etter en eventuell lovendring ikke lenger vil være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Fakta i saken

I henhold til gjeldende konsesjonslov av 28. november 2003 nr. 98, § 9 første ledd nr. 1 skal det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom legges særlig vekt på *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*. Etter gjeldende retningslinjer gjelder «priskontrollen» for ubebygde landbrukseiendommer samt bebygde landbrukseiendommer med en pris på over 2,5 mill. kr. I 2013 ble «priskontroll» utført i 12 konsesjonssaker i Eidsvoll. I 2012 var dette tallet 14. Prisen førte ikke til konsesjonsnekt i noen av sakene.

Den foreslåtte lovendringen grunngis som følger:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg.
- Priskontrollen kan videre bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen. Priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, og hindrer således tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- Opphevelse av priskontrollen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin eiendom.
- Dagens ordning framstår som urimelig da de fleste overdragelser av landbrukseiendommer allerede er unntatt fra priskontroll.
- Opphevelsen er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfelle bli lettere og mindre tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil frigi ressurser i kommune og fylke.
- Avtalefriheten vil ikke kunne føre til uforsvarlig prisutvikling fordi partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse

Ovennevnte kulepunkter kommenteres fortløpende. Kommentarene er basert på de erfaringer som er gjort på dette felt i Eidsvoll de siste 25 åra.

- **Dempet investeringslyst:**

Ved prisvurderingen etter konsesjonslovens § 9 1. ledd nr. 1 skal vanlige takstprinsipper legges til grunn. Dette betyr at for driftsbygninger og bolighus i landbruket skal nyverdi justert for slit, elde og uhensiktsmessighet legges til grunn. Nyverdien tilsvarer byggekostnad for tilsvarende bygg på taksttidspunktet. Det vil derfor automatisk gis dekning for den til enhver tid gjeldende restverdi av bygningsinvesteringene i en godkjent pris.

For investeringer i arealer skal den aktuelle avkastningsverdien legges til grunn. Alle investeringer som øker avkastningsverdien minst tilsvarende vil da gis dekning i en godkjent pris, forutsatt at den etterfølgende drift har holdt avkastningsverdien vedlike.

Foretas det derimot arealinvesteringer utover økningen i avkastningsverdien eller bygningsinvesteringer langt utover det nødvendige for formålet stiller saken seg annerledes. Slike investeringer vil dog ikke bli utført forutsatt at investeringer baserer seg på økonomisk rasjonelle beslutninger.

Konklusjonen blir dermed at det ikke synes å være grunnlag for å hevde at dagens «priskontroll» er egnet til å legge en demper på investeringslysten i landbruket.

- **Dempet motivasjon for salg:**

Det tas som utgangspunkt at bare prisen blir høy nok vil flere selge. Å eie en landbrukseiendom er imidlertid ikke det samme som å eie en tilfeldig bolig. En landbrukseiendom har gjerne vært i slekta i lang tid, og det kan være en alvorlig følelsesmessig sak å skulle være den som lar eiendommen gå ut av slekta. For de fleste vil nok det å levere eiendommen til neste slektsledd ha større betydning enn en høy pris.

- **Styrking av eiendomsretten:**

Priskontrollen legger i dag en svært liten demper på bondens rett til fritt å disponere sin eiendom. Håndheves bestemmelsen slik den er ment er det ytterst få som får sin disposisjonsrett truet. Det er kun de ekstreme utslagene som begrenses.

- **Urimelighet i forhold til familieoverdragelser:**

Dette har liten relevans da de aller fleste familieoverdragelser er underlagt familiens selvjustis i form av en kjøpesum som er begrenset av takster foretatt etter ovennevnte takstprinsipper, og i mange tilfeller også av rabatter i forhold til takst.

- **Forenkling og redusert offentlig ressursbruk:**

Det er kun i de få sakene som ender med klagebehandling at priskontrollen i seg selv er saksbehandlingsmessig ressurskrevende. Selve priskontrollen utgjør en ubetydelig ressursbruk på kommunenivå.

- **Ingen fare for uforsvarlig prisutvikling:**

Så lenge partene opptrer økonomisk rasjonelt stemmer dette. Dermed er sannsynligheten stor for at dette vil stemme for eiendommer som er attraktive kun for kjøpere som ønsker å drive jordbruk. For eiendommer som har kvaliteter som i tillegg er spesielt attraktive for mer pengesterke kjøpergrupper utenfor landbruket er situasjonen en annen. Her vil helt

andre hensyn enn de reinte økonomiske kunne spille inn. Fin beliggenhet, «staslige» hus og nærhet til sentrum vil kunne spille større rolle enn eiendommens landbruksmessige avkastningsevne. Her vil det kunne bli mange om beinet, med harde budrunder som resultat. Faren for en uforsvarlig prisutvikling er derfor klart til stede for denne type eiendommer.

En uforsvarlig prisøkning har vi når prisen på landbrukseiendommer ikke lenger står i stil til den langsiktige inntjeningen i jordbruket, dvs. at prisen på jord, skog og driftsbygninger blir så høy at den ikke kan forrentes av en optimal drift. Slik prisøkning er spesielt ugunstig på eiendommer med gode landbruksressurser. Det kan medføre at unge folk med landbruksinteresse og –kompetanse i enda sterkere grad enn nå vil måtte konkurrere om eiendommene med folk som ikke nødvendigvis er ute etter å drive landbruk, men som snarere ønsker seg et fint sted å bo og evt. plassere midler som ikke krever umiddelbar avkastning. For den som er ute etter å skaffe seg et levebrød i landbruket kan dette medføre en unødvendig kostnadsøkning som reduserer evnen til å foreta de investeringer som er nødvendige for å utvikle drifta. Et høgt prisnivå kan dermed tvinge folk til å bli deltidsbrukere med jobb utenom bruket, selv om bruket kunne dannet godt grunnlag for selvstendig drift hvis prisen hadde stått i stil til avkastningsevnen.

Konklusjon:

De positive argumentene framkommer som begrunnelse for forslaget til lovendring og er tatt inn som kulepunkter under fakta i saken.

De negative argumentene til forslaget framkommer under vurderingene i saksutredningen.

Saken legges fram uten innstilling.