



Randaberg kommune

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
Postboks 8007, Dep

0030 OSLO

postmottak@lmd.dep.no

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
13/2529-5	105 V60 &13	PLA/JOR/AGBC		29.01.2014

**MELDING OM VEDTAK: HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE
BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN**

Hovedutvalg for nærmiljø og kultur behandlet i møte 21.01.2014 sak 8/14. De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Randaberg kommune mener at konsekvensene av høringsforslaget er for dårlig belyst, og vil anbefale at Landbruks- og matdepartementet ser spørsmålet om oppheving av bestemmelsen om priskontroll i sammenheng med regjeringens øvrige varslede endringer av landbrukslovgivningen.

Vedlagt ligger en samlet saksfremstilling av behandlingen av saken i Randaberg kommune.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Bø Cazón
avdelingsleder landbruk

Vedlegg: Samlet saksfremstilling fra behandlingen av saken

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/2529

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Saksbehandler:	Anne Grethe Bø Cazón	Arkiv: 105 V60 &13
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/14	Hovedutvalg for nærmiljø og kultur	21.01.2014

Rådmannens tilråding:

Randaberg kommune mener at konsekvensene av høringsforslaget er for dårlig belyst, og vil anbefale at Landbruks- og matdepartementet ser spørsmålet om oppheving av bestemmelsen om priskontroll i sammenheng med regjeringens øvrige varslede endringer av landbrukslovgivningen.

Behandling/vedtak i Hovedutvalg for nærmiljø og kultur den 21.01.2014 sak 8/14

Behandling:

Jorunn Utheim (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

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

Votering:

Jorunn Utheim (H) sitt forslag fikk stemmene til H og Frp og ble ikke vedtatt. Rådmannens tilråding fikk stemmene til Krf, Ap og Sp og ble vedtatt.

Vedtak:

Randaberg kommune mener at konsekvensene av høringsforslaget er for dårlig belyst, og vil anbefale at Landbruks- og matdepartementet ser spørsmålet om oppheving av bestemmelsen om priskontroll i sammenheng med regjeringens øvrige varslede endringer av landbrukslovgivningen.

Utredning:

Grunnlagsdokumenter:

Høringsbrev – forslag om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven (vedlagt)

Høringsnotat Endringer i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr.1 (vedlagt)

Regelverk:

2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv

2003-12-08-1434 Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom,
egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrka jord
Rundskriv M-2/2009 Konsesjon og boplikt
Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Bakgrunnen for saken:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28.november 2003 nr 98.

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 vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

I høringsnotatet legger departementet opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014.

Saksopplysninger:

Om konsesjonsloven:

Den som erverver en konsesjonspliktig eiendom må søke myndighetene om konsesjon (tillatelse til å erverve). I utgangspunktet gjelder dette bebygde eiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrka jord og/eller overflatedyrka jord, eller et større areal enn 100 dekar totalt. Erverv av ubebygde eiendommer er konsesjonspliktig. Det skal likevel ikke foretas priskontroll på bebygd eiendom dersom avtalt pris ikke overstiger kr. 2.500.000,-. Søknad om konsesjon sendes til den kommunen der eiendommen ligger. Det er kommunen som avgjør alle konsesjonssøknader. Fylkesmannen er klageinstans.

Utdrag fra konsesjonsloven:

«§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

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

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.»

Om høringsforslaget:

Landbruksdepartementet mener at 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. Ifølge høringsbrev er priskontrollen et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer, og hemmer

investeringslysten hos eksisterende eiere, samt hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom.

Departementet mener opphevelsen må anses som en forenkling av regelverket, som vil friggi ressurser i forvaltningen i kommune og fylke.

Rådmannens vurdering:

Høringsforslaget går gjennom flere punkt hvor departementet belyser hvorfor de mener priskontrollen bør oppheves. Det merkes at det er selger av eiendom som er hensyntatt i flere av beskrivelsene av konsekvenser. Hensyn til kjøper av landbrukseiendom som skal ha sitt yrke i landbruket fremover, er lite omtalt. Dette synes lite i tråd med de hensyn loven skal ivareta. Disse hensyn er beskrevet i lovens formålsparagraf, § 1, og § 9. Formålsparagrafen understreker fremtidige generasjoners behov og landbruksnæringen i det lange løp, ikke selger som er på vei ut av næringen.

«§ 1. (lovens formål)

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, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

§ 9, som gjelder omsetning av landbrukseiendommer, fremhever i tredje ledd spesielt at:

«Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.»

Konsekvensene av lovendringsforslaget synes å ha ensidig fokus og er for dårlig belyst i forhold til kjøper som har sin fremtid i landbruket.

Lokalt, i pressområder hvor det er kamp om jorden, vil et prisfrislipp favorisere enkelte produksjoner. Ulike landbruksproduksjoner har ulikt dekningsbidrag (inntjening per arealenhet). Det gir ulike muligheter for å investere i tilleggsgjord. Grønnsaksprodusenter har høyt dekningsbidrag og kan dermed betale en høyere pris for arealene. Melkeproduksjon har et lavere dekningsbidrag i tillegg til høyere krav til investering i bygningsmasse. Da er det ikke lenger regningssvarende å betale «grønnsakspris» for jorda. Dette vil resultere i en klar konkurransevidning mellom produksjonene.

I Sundvoldenerklæringen (Solbergregjering 2013) heter det bl.a.:

”Regjeringen vil arbeide for å oppheve odelsbestemmelsene i Grunnloven. Regjeringen vil gi den enkelte bonden større råderett over egen eiendom ved å oppheve konsesjonsloven, boplikten, delingsforbud og priskontroll. Regjeringen vil utrede praktiseringen og effekten av driveplikten og vurdere en oppheving. Regjeringen vil åpne for bruk av aksjeselskap som selskapsform i landbruket”.

De fleste landbrukseiendommer omsettes innenfor familier, og er dermed ikke underlagt priskontroll. Imidlertid har priskontrollen også en viktig indirekte innvirkning på den interne overføringen i familien. Den som overtar en landbrukseiendom fra foreldrene, skal i utgangspunkt kjøpe gården fra foreldrene. Det er derfor vanlig at det i forbindelse med

overføringen tas en landbrukstakst. Taksten tar utgangspunkt i de gjeldende rundskriv om priskontroll. Taksten forteller noe om hva overtakeren ville måtte betale for gården, dersom gården ville selges på markedet.

Forslaget om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven kan isolert sett virke mindre betydningsfull, da priskontrollen kun gjelder en begrenset del av eiendomsoverføringene. Samtidig vil prisøkningen, som må forventes å komme som et resultat av endringen, gjøre det mer krevende for unge gårdbrukere å overta familiebruk. Den indirekte virkningen kan forsterkes ytterligere dersom også odelsbestemmelsene og bo- og driveplikten fjernes.

Rådmannen mener det er viktig at regjeringen belyser sine forslag om endringer i landbrukslovgivningen samlet, slik at konsekvensene kan vurderes i sin helhet.

I et slikt lys mener rådmannen at konsekvensene av høringsforslaget er for dårlig belyst.

Saksbehandler: Anne Grethe Bø Cazón

Tjenesteområdesjef: Anne-Kristin Gangenes