



Det kongelige Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 DEP

0030 OSLO

Vår ref.:
2013/6354-5697/2014/GUVO

Arkiv:
V62/&13

Deres ref.:

Dato:
29.01.2014

Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven - uttalelse oversendes LMD

Steinkjer kommune har i møte Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning 28.01.2014, behandlet saken og fattet følgende enstemmig vedtak:

"Steinkjer kommune vil frarå at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves. Dette begrunnes blant annet med at fri prisdannelse kan gi en sterk prisøkning på landbrukseiendommer og dermed gjøre det vanskeligere for de som ønsker å ha landbruket som yrke å erverve landbrukseiendom. Det kan og føre til større kapitalkostnader for landbruksnæringa. For øvrig henvises til saksvurderingene."

Kopi av møteprotokoll ligger vedlagt.

Med hilsen


Gunnar Vorum
tjenesteenhetsleder

Vedlegg



SAKSFRAMLEGG

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning	28.01.2014	14/8

Arkivsaksnr: 2013/6354

Klassering: V62/&13

Saksbehandler: Gunnar Vorum

FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Trykte vedlegg:

- Høringsbrev – forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
- Høringsnotat – Endring i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1

Rådmannens forslag til vedtak:

Steinkjer kommune vil frarå at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves. Dette begrunnes blant annet med at fri prisdannelse kan gi en sterk prisøkning på landbrukseiendommer og dermed gjøre det vanskeligere for de som ønsker å ha landbruket som yrke å erverve landbrukseiendom. Det kan og føre til større kapitalkostnader for landbruksnæringa. For øvrig henvises til saksvurderingene.

Behandling i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning - 28.01.2014:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning - 28.01.2014:

Steinkjer kommune vil frarå at priskontrollen i konsesjonsloven oppheves. Dette begrunnes blant annet med at fri prisdannelse kan gi en sterk prisøkning på landbrukseiendommer og dermed gjøre det vanskeligere for de som ønsker å ha landbruket som yrke å erverve landbrukseiendom. Det kan og føre til større kapitalkostnader for landbruksnæringa. For øvrig henvises til saksvurderingene.

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve priskontroll ved omsetning av landbrukseiendommer. Det vises til høringsbrev og samt høringsnotat, begge datert 04.12.2013.

Priskontroll om omsetning av fast eiendom ble innført i konsesjonsloven av 30. mai 1974 nr. 19. Dette var hjemlet i formålsparagrafen § 1 nr. 4 hvor man skulle vurderes om den avtalte prisen på konsesjonseiendommen tilgodeså en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom. Bestemmelsen omfattet alle typer konsesjonspliktig eiendom.

I dagens konsesjonslov av 23.11.2003 gjelder priskontroll kun konsesjonspliktig landbrukseiendom som kan nyttes til landbruk. For øvrige eiendommer er priskontrollen opphevet. Hjemmelen om priskontroll er i gjeldende lov plassert i § 9, 1. ledd nr. 1. Den gir anvisning på hva det særlig skal legges vekt ved vurdering om det skal gis konsesjon. For bebygd eiendom er det gjort begrensning i priskontrollen. Eiendommen må ha minst 25 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog. Videre er det innført en nedre beløpsgrense for når priskontroll skal utøves, denne er i dag på 2,5 mill. kr.

Departementet anslår at priskontroll kommer til anvendelse for i underkant av 400 eiendommer bebygde eiendommer og ca. 200 for ubebygde eiendommer.

Begrunnelsen for priskontroll.

- Et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer
- Bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken
- Sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen
- Legge til rette for eierskap til landbrukseiendom, som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning
- Legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold, og som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Prisnivået må ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtid som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel.

Begrunnelse for oppheving av priskontroll.

- Priskontrollen er et inngrep i eiers råderett og oppheving vil styrke eiendomsretten. Det vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom. Partenes syn vil gjenspeile hav som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Priskontroll vurderes som urimelig.
- Priskontroll virker hemmende på omsetning av landbrukseiendommer. Mange vil vente med å selge fordi de ikke forventer å få det som de synes eiendommen er verd. Det reduserer også tilbud om kjøp av tilleggsjord. Oppheving vil øke omsetningen, øke kapitaltilgang og bedre rekruttering.
- Det vil øke investeringslysten. Eiere som ikke har noen til overta vil i mang tilfeller ikke være innstilt på å foreta investeringer som de ikke kan påregnes avspeiles i konsesjonspris
- Rekruttering og leiejord. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Det vil også gjøre det lettere å få kjøpt tilleggsareal. Vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning
- Hensiktsmessighet og forholdsmessighet. Det er et mål å oppheve regler som unødig hindrer omsetning av landbrukseiendommer. Priskontroll er et slikt hinder og den er dessuten komplisert, og den er ressurskrevende både for kjøper og selger og for konsesjonsmyndigheten. Dessuten formodes at det er andre forhold som påvirker prisutviklingen mer enn priskontroll.
- Tvangssalg. Ved tvangssalg vil ikke lenger være nødvendig å avklare høyeste lovlig pris jf. tvangsfullbyrdsloven § 11 – 44.

For henvises til høringsnotat

Saksvurderinger:

I landbruksmeldingen er det satt som mål at jordbruksproduksjon må økes i takt med befolkningsutviklingen i landet, det vil si at produksjonen må økes med 1 % hvert år. Viktige forutsetninger for å nå målet er aktive bønder, med godt ressursgrunnlag, mulighet for å gjøre nødvendige investeringer og som har en sund og god økonomi. Det krever også en god rekruttering inn i næringa.

Fortsatt gjøres de fleste eiendomsoverdragelser i landbruket innen familien. Et viktig prinsipp ved overdragelser innen familien er at den som overtar og skal drive eiendommen skal ha mulighet til å skaffe seg et rimelig utkomme av drifta. Det betinger at kjøpesummen ikke må være for høy. Ved omsetning av konsesjonspliktig eiendom er priskontrollen et viktig instrument for å hindre at prisen blir utover eiendommen bruksverdi.

Oppheving av priskontrollen kan gi sterk prisøkning, spesielt på landbrukseiendommer som vurderes å være attraktiv som bosted. Slik eiendommer har ofte gode betingelser for jordbruksproduksjon og bør nyttes til intensiv produksjon, jf. målsetting om økt matproduksjon. For en del er gården som bosted det viktigste argumentet for erverv av landbrukseiendom. Høy pris kan hindre aktive yrkesutøvere adgang til næringen eller det vil svekke muligheten til å gjøre andre nødvendige investeringer i produksjon. Spesielt for yngre folk, som ofte har liten egenkapital, kan prisøkning bli et stort hinder for å komme inn i næringa.

Høy pris på landbrukseiendommer vil også heve panteverdien og gi grunnlag for større belåning. Dette vil være positivt med tanke på seinere investeringsbehov. Det kan også føre til at flere selger når prisen blir god.

Ut fra en samla vurdering likevel at det er gunstig for landbruksnæringa at det er priskontroll ved omsetning av konsesjonspliktig landbrukseiendom.

Oppheving av priskontrollen vurderes å ivareta i større grad interessene for de som ønsker å gå ut av næringa, enn de som vil inn landbruket og produsere mat.

Priskontrollen bør videreføres.

