



Hjelmeland kommune

Landbruks- og matdepartementet

Dykkar ref..

Vår ref.
14/248-4/14/1366

Arkivkode:
V60

Dato:
29.01.2014

HØYRINGSUTTALE - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Forslaget om å oppheva priskontrollen på landbrukseigedommar har vore til behandling i areal- og forvaltningsutvalet, og Hjelmeland kommune har etter dette gitt følgjande uttale i saka:

AFU-009/14 Vedtak:

Hjelmeland kommune ønskjer at ein skal behalda priskontrollen på landbrukseigedommar, fordi det gagnar landbruksnæringa ved å leggja til rette for dei som ønskjer å driva landbruk. Å oppheva priskontrollen vil først og fremst leggja til retta for dei som ønskjer å selja, og for dei som ønskjer å investera/spekulera i eigedom for anna føremål enn landbruksproduksjon.

Med helsing
Plan utvikling og forvaltning

Torborg Kleppa
rådgjevar jordbruk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng ingen signatur

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok. ID
10.01.2014	HØYRING - FORSLAG OM Å OPPHEVA PRISKONTROLLEN FOR LANDBRUKSEIGEDOMMAR I KONSESJONSLOVA	174928

HJELMELAND KOMMUNE

Møtebok

SAKSGANG		
Saksnr.	Utval	Møtedato
009/14	Areal- og forvaltningsutvalet	22.01.2014

Arkivkode	Sakshandsamar	Arkivsak/j.post
V60	Torborg Kleppa	14/248 14/439

HØYRING - FORSLAG OM Å OPPHEVA PRISKONTROLLEN FOR LANDBRUKSEIGEDOMMAR I KONSESJONSLOVA

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune ønskjer at ein skal behalda priskontrollen på landbrukseigedommar, fordi det gagnar landbruksnæringa ved å leggja til rette for dei som ønskjer å driva landbruk. Å oppheva priskontrollen vil først og fremst leggja til retta for dei som ønskjer å selja, og for dei som ønskjer å investera/spekulera i eigedom for anna føremål enn landbruksproduksjon.

Hjelmeland, 13.01.2014

Dag Flacké
Rådmann

22.01.2014 AREAL- OG FORVALTNINGSUTVALET

Behandling:

Liv Jorunn Bjerga, H sette fram følgjande forslag:

”Hjelmeland kommune er positive til oppheving av priskontroll på landbrukseigedomar.”

Røysting:

Rådmannen sitt forslag: 4 røyster (Hetland, Austigard, Østensen og Helgøy)

Liv Jorunn Bjerga sitt forslag 3 røyster (Bjerga, Bringedal, Soppeland)

AFU-009/14 Vedtak:

Hjelmeland kommune ønskjer at ein skal behalda priskontrollen på landbrukseigedommar, fordi det gagnar landbruksnæringa ved å leggja til rette for dei som ønskjer å driva landbruk. Å oppheva priskontrollen vil først og fremst leggja til retta for dei som ønskjer å selja, og for dei som ønskjer å investera/spekulera i eigedom for anna føremål enn landbruksproduksjon.

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
2	I	04.12.2013	Landbr.-og matdep v/Ersnes Marita	HØRINGSBREV - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN
1	I	04.12.2013	Landbruks- og matdepartementet v/ Marita Ersnes	PRAKTISERING AV PRISKONTROLLEN

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok. ID
05.12.2013	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven	174851
13.01.2014	HØRINGSNOTAT	174853
13.01.2014	HØRINGSBREV – FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONSLOVEN	174852

Samandrag:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag om å oppheva føresegna om priskontroll på landbrukseigedommar i konsesjonslova. Rådmannen tilrår at kommunen gir uttale om at ein ønskjer å behalda priskontrollen.

Fakta:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høyring forslag om å oppheva føresegna om priskontroll i konsesjonslova. Priskontrollen gjeld berre for eigedom som skal nyttast til landbruksdrift.

Føresegna i konsesjonslova § 9, seier at ein skal leggja særleg vekt på "om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling". Departementet har også gitt fleire rundskriv om korleis denne priskontrollen skal praktiserast.

Hovudprinsippet er at ein skal kunna kjøpa landbrukseigedom utan at det er eit urimeleg stort krav til eigenkapital, dvs. at ein skal ha mulighet til å betala det meste av garden med den inntekta ein får frå gardsdrifta. Ein skal altså kunna kjøpa seg eit gardsbruk for å kunna ha den som arbeidsplass, heilt eller delvis.

I praksis føregår priskontrollen på den måten at kommunen vurderar verdien av eigdommen på bakgrunn av avkastningsverdien på jord og skog, og den tekniske verdien av bygningane. Staten har fastsett ein kapitaliseringsrentefot (for tida 4%) som skal nyttast for berekning av verdien for jorda. Den avtalte prisen skal helst ikkje vera høgare enn den berekna verdien. Det er sett ei nedre beløpsgrense for når ein skal driva priskontroll, og for bebygde eigedommar (bustadhus som kan nyttast som bustad) der den avtalte prisen er under 2,5 mill. skal ein ikkje vurdere prisen. På bebygde eigedommar må der dessutan vera meir enn 25 dekar fulldyrka jord eller meir enn 500 dekar produktiv skog for at det skal vera priskontroll.

På ubebygde landbrukseigedommar er der priskontroll uansett, uavhengig av størrelsen. Med utgangspunkt i statistikk for omsetning i fritt sal frå 2010, reknar regjeringa med at det er i underkant av 600 omsetningar i året, landet sett under eitt, som er gjenstand for priskontroll.

Landbruksdepartementet meiner at priskontrollen kan vera uheldig fordi den kan dempa investeringslysta hjå eigarane. Dei meiner at eigarar av landbrukseigedommar ikkje vil vera innstilt på å føreta investeringar som ein ikkje kan rekna med å få betalt for ved eit seinare sal av eigdommen. Dei meiner vidare at priskontrollen kan bidra til å svekka eigarane sin motivasjon til å selja heile eller delar av eigdommen.

Vidare skriv dei at opphevinga av priskontrollen er ei forenkling av regelverket, og at ei oppheving vil frigi ressursar i kommune og fylke.
For ei meir utfyllande grunngjeving for endringsforslaget viser ein til det vedlagde høyringsnotatet.

Lover, føresegner, rundskriv:

§ 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.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§ 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 friluftinteresser.
- 5.hensynet til bosettingen.

Gjeldande rundskriv:

M-2/2012 – Endring av rundskriv M-1/2010 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygde eiendom.

M-1/2010 - Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Boverdi og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebygde eiendom.

M-2/2009 - Konsesjon og boplikt.

M-4/2004 Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon. Kapitaliseringsrentefot på jord og nedre beløpsgrense for prisvurdering ved konsesjonsbehandling av bebyggt eiendom.

M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak:

Kapittel 3.3 Næringsutvikling – i kommuneplanen har målsetjingar og strategiar i forhold til utviklinga av landbruket.

Innkomne uttalar:

Saka er ikkje sendt på høyring til lag eller organisasjonar i kommunen, me reknar med at næringsorganisasjonane (Bondelaget og Småbrukarlaget) og faglaga har fått saka til uttale via sine egne organisasjonar.

Vurdering og konklusjon:

Rådmannen sitt inntrykk, gjennom kontakt med gardbrukarar som planlegg større investeringar på garden sin, er at dei i mindre grad er opptekne av kva dei får igjen ved eit eventuelt sal. Det dei er opptekne av er korleis den planlagde investeringa kan auka innteninga deira, og kva dei kan tena på investeringa. Og sjølv sagt at dei har inntening nok til å betala låna sine. Dei er dessutan opptekne av at det blir ført ein landbrukspolitikk som gir føreseieleg rammevilkår og rom for å driva landbruk også i vår del av landet. Priskontrollen verkar ikkje til å vera eit moment som blir tatt med i vurderinga om ein skal våga investeringa eller ikkje.

Bankane og andre som skal vera med å finansiera investeringane er sjølv sagt opptekne av verdien av eigedommen, men også desse er mest opptekne av inntenings- og betalingsevna til gardbrukaren.

For den aktive bonden er det først og fremst lønnsemda i produksjonen som er avgjerande for prisdanninga. På dei større gardsbruka opplever ein i stor grad at kjøparen også er oppteken av nettopp det. Og på dei største bruka er kjøparen kanskje ikkje eingong viljug til å betala det ein med priskontroll kan godkjenna, nettopp fordi den samla innteninga ein kan forventa på bruket ikkje fullt ut kan forsvara dei tekniske verdiane. Rådmannen ser det slik at lønnsemda i landbruket er det som er avgjerande for investeringslysta, i alle fall i mykje større grad enn priskontrollen.

I den grad priskontrollen legg ein dempar på investeringslysta er det først og fremst knytt til investering i bustadhus eller andre bygningar som ikkje direkte er knytt til landbruksdrifta. Typisk er det mange som kvir seg for å byggja eit hus nr. 2 på bruket, fordi dei ikkje reknar med å få igjen for denne investeringa. Dette gjeld dessutan først og fremst for dei gardsbruka som skal om setjast innan for familien, der den avtalte prisen uansett ikkje skal godkjennast av styresmaktene.

Priskontrollen kan dessutan tenkjast å leggja ein dempar på investeringslysta hjå dei som er på veg ut av næringa.

Eit argument for oppheva priskontrollen er at det i område med relativt høge bustadprisar vil dei som skal selja landbrukseigedom ikkje få nok for eigedommen sin til at dei kan kjøpa seg ein ny bustadeigedom. Alternativet blir då å bli buande utan å selja. Dette er til ein viss grad tilfelle, og er kanskje det beste argumentet for å halda påoppheva priskontrollen. Det vil altså vera ei problemstilling i dei områda der ein bustadeigedom kostar vesentleg meir enn 2,5 mill. På den andre sida har ei i pressområda høve til leggje på ein buverdi, altså ein ekstra verdi for å skapa eit visst samsvar mellom verdien på landbrukseigedommar og bustadeigedommar i området.

Ut i frå erfaringa med omsetjing av eigedom her i regionen, trur ein at priskontrollen først og fremst har ein funksjon for dei eigedommane som er attraktive like mykje som buplass eller investeringsobjekt i forhold til mulig framtidig utbygging til andre føremål. For dei som skal investera i landbrukseigedom først og fremst for å driva landbruksproduksjon, er

betalingsviljen berre i liten grad høgare enn det priskontrollen tillet. Ei oppheving av priskontrollen vil kanskje føra til at fleire eigedommar blir omsette, men ein er ikkje overtydd om at det uansett gagnar landbruket.

Viss ein ønskjer å styra utvikla i landbruket slik at ein legg til rette for dei som ønskjer å driva landbruk, meiner rådmannen at det beste vil vera å behalda priskontrollen. Å oppheva priskontrollen vil først og fremst leggja til retta for dei som ønskjer å selja, og for dei som ønskjer å investera/spekulera i eigedom for anna føremål enn landbruksproduksjon.

Rådmannen tilrår at Hjelmeland kommune gir uttale om at ein ønskjer å behalda priskontrollen til beste for landbruksnæringa.