



Osen kommune
Utvikling og Miljø

Landbruks- og Matdepartementet

Postboks 8007, Dep
0030 OSLO

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/6394-4	Kirsti Jakobsen,		28.01.2014

Høring vedrørende forslag om opphevelse av prisvurderingen i konsesjonssaker.

Ovennevnte sak har vært oppe til behandling i Osen kommune, og følgende vedtak ble fattet:

Osen kommune ved Hovedutvalget for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

UM viser til utredningen ovenfor, og slutter seg til de vurderingene som er gjort.

UM vil konkludere med at priskontroll- instituttet i det store og hele har vært til gagn for norsk landbruk, og vil derfor fraråde at det oppheves nå.

På bakgrunn av at enkelte gårdsbruk kan ha en betydelig boligmasse, bør vurderes om tilleggset for boverdi i særlige tilfeller kan settes høyere enn kr. 1 500 000,-. På samme vis bør vurderes om den nedre beløpsgrensen for å foreta en priskontroll på bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer kan heves utover kr. 2 500 000,-.

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jf forvaltningslovens §28.2.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29-32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.

Med hilsen

Kirsti Jakobsen

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
1/14	Hovedutvalget for Utvikling og Miljø	27.01.2014

Saksbehandler: Ivar Dybdahl

HØRING VEDRØRENDE FORSLAG OM OPPHEVELSE AV PRISVURDERINGEN I KONSESJONSSAKER.

Vedlegg
 1 Høringsnotat

Sakens bakgrunn og innhold:

Det kongelige Landbruks- og Matdepartement (LMD) har i høringsbrev datert 04.12.2013 kommet med forslag om å oppheve bestemmelsen om ”priskontroll” i konsesjonsloven, noe som innebærer å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

Bestemmelsen går ut på at det ved søknad om konsesjon på erverv av eiendom til landbruksformål skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. *Etter* en evt. lovendring vil det ikke være adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

LMD skriver at priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, f. eks. ved at den kan dempe investeringslysten hos eierne. LMD mener at eiere av landbrukseiendommer ikke vil være innstilt på å ta investeringer som ikke kan påregnes å bli avspeilet i den pris som konsesjonsmyndighetene vil godta ved et *senere salg*.

LMD skriver videre at priskontrollen kan bidra til at *eiernes motivasjon* til å selge hele eller deler av eiendommen svekkes.

Postadresse

7740 Steinsdalen

Besøksadresse

Kommunehuset

Telefon 72 57 82 00

Telefaks 72 57 82 01

E-post postmottak@osen.kommune.no

Internett www.osen.kommune.no

Bankgiro 4360 06 00169

Opphevelsen vil også slik LMD ser det innebære en forenkling av regelverket, da konsesjonsvurderingen i mange tilfeller vil bli lettere og mindre tidkrevende, slik at tidsressurser hos kommune og fylke (saksbehandler anm.: menes vel fylkesmann) frigis.

Vedlagt høringsbrevet er et *høringsnotat*, som er vedlagt saken.

Vurdering:

Samtidig som høringsbrevet ble utsendt, kom det fra LMD et "anmodningsbrev" om allerede nå å sette pris- kontrollen ut av funksjon. I *dette brevet* er gjengitt den samme argumentasjon som i det ovenfor nevnte høringsbrevet.

Dette brevet er blitt behørig kommentert i pressen, blant annet fra jus- professorer som stiller seg tvilende til at et slikt nytt behandlingsregime kan "pålegges" tatt i bruk *før lovendringen* evt. har skjedd.

LMD tar sikte på å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014.

Begrepet "priskontroll" er ikke nevnt i konsesjonsloven, men brukes i praksis om vurderingene som gjøres etter lovens § 9 første ledd nr. 1. Bestemmelsen anviser hva det skal legges særlig vekt på ved vurdering av om konsesjon for erverv av eiendom til landbruksformål skal gis. LMD skriver at "*særlig vekt*" gir uttrykk for at hensynet skal tillegges stor vekt, men mener at det ikke betyr at alle søknader om konsesjon skal avslås om den avtalte prisen er for høy sett i forhold til gjeldende retningslinjer, slik at det kan gis konsesjon selv om prisen er for høy i de tilfellene *der andre relevante hensyn* veier tyngre.

Priskontrollen gjelder i dag bare eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For *bebygde eiendom* er det gjort en begrensning i priskontrollen, ved at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller minst 500 dekar produktiv skog. For erverv av *ubebygde arealer* som skal nyttes til landbruksformål, er det priskontroll uavhengig av arealgrensene nevnt ovenfor. Ved konsesjonsfritt salg (slektskap eller odel) er det ikke priskontroll.

I 1980 ble det gitt ut retningslinjer for vurderingen av om den avtalte prisen for en konsesjonspliktig landbrukseiendom tilgodeså en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Et nytt rundskriv om samme tema kom i 2002 (Rundskriv M- 3/2002).

Med hensyn til *prinsippene for verdsetting*, så har Dep. gitt uttrykk for at det for jord og skog bør benyttes *avkastningsverdi*, og for bygninger bør benyttes *kostnadsverdi*. For rettigheter og andre ressurser kan verdiprinsippet variere, alt etter ressursens art.

Kapitaliseringsrentefoten har variert i årenes løp, men er f.t. 4 % både for skog og for jordbruksarealer.

For små landbrukseiendommer vil boverdien utgjøre en vesentlig del av den totale verdien. Dette har vært gjenstand for oppmerksomhet i de siste årene, noe som har gitt seg utslag i prisvurderingene. Retningslinjene fra 2002 la opp til en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivået på tomteeiendommer i det området landbrukseiendommen ligger. Det kan skje ved at det legges en boverdi til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer. Siden 2010 er den øvre rammen for tillegg av boverdi satt til kr. 1 500 000,-.

Det har også vært en regel med praktisering av en nedre beløpsgrense for når myndighetene skulle foreta en priskontroll for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Siden 2012 har denne grensen vært kr. 2 500 000,-.

Ved tvangssalg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer skal namsmyndigheten før auksjonen holdes innhente bindende uttalelse fra kommunen om høyeste pris som vil bli godkjent.

LMD kommer ellers inn på ulike former for takster, så som odelstakst, åsetestakst, skiftetakster, private takster og avtaleskjønn som kan ha betydning for prisutvikling og verdifastsettelse av landbrukseiendommer. LMD viser til at på bakgrunn av statistikk fra 2010 var det færre enn 400 overdragelser av bebygd eiendom som var gjenstand for priskontroll, mens det samme år var ca 200 overdragelser av ubebygd eiendom omfattet av priskontroll.

LMD mener at priskontrollen er en *hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer*. Den demper investeringslysten og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

LMD mener at priskontrollen er et *inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold*. Ved å oppheve priskontrollen vil bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom styrkes. En slik avtalefrihet vil etter LMDs vurdering ikke føre til en uforsvarlig prisutvikling, i det det da er partenes syn på hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling som kommer til uttrykk. LMD mener videre at det virker urimelig med priskontroll for de relativt få når de fleste overdragelser av landbrukseiendommer ikke omfattes av kontrollen.

LMD mener at mange venter med å selge landbrukseiendommen fordi de ikke forventer å få det de synes eiendommen er verdt, slik at *priskontrollen kan virke hemmende for omsetningen av konsesjonspliktige eiendommer*.

LMD er også inne på dilemmaet man kan ha i sentrale områder med boligeiendomspriser langt over konsesjonsprisen for landbrukseiendommer, noe som *vanskeliggjør en bondes salg av landbrukseiendom for å skaffe seg en bolig utenfor bruket*.

Postadresse	7740 Steinsdalen	Telefon	72 57 82 00
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunchuset	E-post	postmottak@osen.kommune.no
		Internett	www.osen.kommune.no
		Bankgiro	4360 06 00169

LMD mener at i de tilfeller hvor ikke egne barn skal overta landbrukseiendommen vil det ofte ikke bli investert mye før et eierskifte pga at priskontrollen hindrer at selgeren får godtgjort slike investeringer fullt ut. LMD mener at priskontrollen *gir et vesentlig økonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.*

LMD mener at oppheving av priskontrollen vil gi et *mer velfungerende marked*, ved at virkelig interesserte kan få overta eiendom, noe som vil gi en langsiktig god ressursforvaltning. LMD mener også at det kan gi *mer salg av tilleggsjord*, jf. den store leieandelen av jordbruksarealer i Norge.

Oppsummering:

Om priskontrollen har vært og er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer er vanskelig å si. At dette instituttet har ligget der i lang tid har nok i stor grad vært en regulerende faktor på mange måter, og da ikke bare for de eiendommene som har vært lyst ut for salg på det frie marked. Det er grunn til å tro at kunnskapen om "priskontrollen" også i stor grad indirekte har påvirket prisfastsettelsen ved salg innenfor familien, da selgerne og barn av selgere (arvinger) har sett at salgssummen basert på prinsipper om avkastningsverdi og kostnadsverdier gir en realistisk og fornuftsbasert inngangsbillett.

Det kan nok finnes tilfeller der salg av landbrukseiendommer til det frie marked er utsatt eller uteblitt på grunn av forventninger om lav pris begrunnet i priskontrollen. Det har vært flere prosjekter omkring i landet der man har søkt å få omsatt leiejorda til bruk i drift, med vekslende hell. Der selger har ordnet økonomi og ikke har kortsiktige behov for å selge, har noen valgt å skyve disse vurderingene ut i tid. Det er vanskelig å tallfeste hvor mange ekstra salg som hadde blitt utløst dersom priskontrollen hadde blitt borte.

Priskontrollen er selvsagt et inngrep i eierens råderett over landbrukseiendommen. På den annen side kan man jo spørre seg om hvor mange andre inngrep i eierens råderett finnes det ikke som en følge av annet lovverk, og som også direkte eller indirekte har økonomiske konsekvenser for brukeren, jf. for eksempel plan- og bygningslovens bestemmelser om reguleringsplaner osv. Slike begrensninger gjelder jo selvsagt også innenfor all annen virksomhet.

Råderetten til partene i et kjøpsforhold begrenses noe dersom en vet at konsesjonsprisen skal vurderes nærmere. Det er klart at en del kjøpere i utgangspunktet vil strekke seg svært langt for å få kjøpe en eiendom eller tilleggsarealer, da det kan ha stor betydning for ens egne muligheter for næringsutvikling eller bosetting. Slike kjøpere er ingen ensartet gruppe, det kan være heltidsbønder med god økonomi eller det kan være en banksjef som mest av alt er ute etter et sted å bo og jakte.

Hva som vil være en forsvarlig eller uforsvarlig prisutvikling dersom priskontrollen kommer bort, er det vel egentlig bare ettertiden som kan svare på. Det er grunn til å tro at det kan bli et prishopp på landbrukseiendommer i sentrale strøk. Dette kan i noen tilfeller ha sin årsak i

Postadresse	7740 Steinsdalen	Telefon	72 57 82 00
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	postmottak@osen.kommune.no
		Internett	www.osen.kommune.no
		Bankgiro	4360 06 00169

kjøperens framtidige forventninger om adgangen til omreguleringer til andre arealformål enn landbruk, f. eks. til boliger og industriformål, som kan gi særdeles stor avkastning. Slik sett kan det tenkes at aktive bønder i sentrale strøk kan få en betydelig utfordring med hensyn til å skaffe landbrukseiendom til en pris som driften kan forsvare.

Når det gjelder prisen på boligenheter i sentrale strøk jamført med salgssummen av en hel landbrukseiendom, kan det nok i noen tilfeller være slik at man får mindre for landbrukseiendommen med fullt driftsapparat og påstående bolig(er) enn det det koster å erverve en enebolig eller leilighet utenom gården. Nå er dette som nevnt ovenfor likevel til en viss grad "kompensert" ved at det kan aksepteres en egen boverdi på gårdsbruk inntil kr. 2500 000,-. Hittil har det ofte vært slik at selger(e) av landbrukseiendom har fått kontrakt på livsvarig boret (kår), men det er vel en tendens til at det går mer bort fra slike kontrakter etter hvert. Slike boretter kan likevel i den grad de inngås utvilsomt dempe uheldige konsekvenser av et slikt "misforhold"

Når det gjelder investeringer på landbrukseiendommer før eierskifte, kan det nok være at disse vil være avtagende i den siste driftsfasen for en bonde før avvikling eller salg. Slik har det vel vært til alle tider, og sannsynligvis i større grad enn ellers der det ikke blir salg innenfor familien, men på det frie marked.

For den genuint interesserte bonde er det neppe slik at framtidige vurderinger om han får igjen investeringene den dagen han slutter opptar ham til daglig. Det har vært et munnhell innenfor landbruket at "man skal overlevere gården til neste generasjon i en bedre forfatning enn den tilstand den var i da man selv overtok". Og landbruksnæringen har vel sjeldent vært basert på at den enkelte bruker skal bli rik av driften og legge opp kapital, slik at de fleste innenfor næringen ser det slik at arealer, hus og driftsapparat forøvrig er noe man har til låns i en viss periode av livet, og som man legger sin ære i å holde ved like og oppgradere med tekniske nyvinninger.

Priskontrollen kan ha ført til at det øvrige samfunnet tolker det slik som at jordbruksarealer og skog/utmarksarealer er lite verdt. Når avkastningsverdien av ett dekar fulldyrka jord f. eks. finnes å være kr. 5000,- med en bestemt produksjon, kan dette leses av uinnvidde som om den nærmest er å betrakte som gratis, jf. at ett dekar tomt til boligformål i en by som Trondheim kan omsettes for 4-5 millioner kroner. Slik sett blir det i sentrale strøk et betydelig press på arealene fra utbyggingsselskaper, for å ta disse i bruk til formål som "gir større avkastning" for samfunnet.

I Stortingsmelding nr. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken, "Velkommen til bords", diskuteres det framtidige behovet for matproduksjonen i Norge ut fra bl.a. befolkningsveksten. Der det går det fram at det må til en vesentlig økning i matproduksjonen fram mot 2030. Det kan reises tvil om det lar seg gjøre å oppfylle denne målsettingen ut fra forskjellige vurderinger, men også om inngangsbilletten for å erverve landbrukseiendommer skal bli vesentlig større enn den er i dag. Landbruksforetakene er i dag blant de mest kapitalkrevende vi har pr. årsverk eller sysselsatt.

Sektorleders innstilling:

Postadresse	7740 Steinsdalen	Telefon	72 57 82 00
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	postmottak@osen.kommune.no
		Internett	www.osen.kommune.no
		Bankgiro	4360 06 00169

Osen kommune ved Hovedutvalget for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

UM viser til utredningen ovenfor, og slutter seg til de vurderingene som er gjort.

UM vil konkludere med at priskontroll- instituttet i det store og hele har vært til gagn for norsk landbruk, og vil derfor fraråde at det oppheves nå.

På bakgrunn av at enkelte gårdsbruk kan ha en betydelig boligmasse, bør vurderes om tillegget for boverdi i særlige tilfeller kan settes høyere enn kr. 1 500 000,-. På samme vis bør vurderes om den nedre beløpsgrensen for å foreta en priskontroll på bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer kan heves utover kr. 2 500 000,-.

Saksprotokoll i Hovedutvalget for Utvikling og Miljø - 27.01.2014

Behandling:

Sektorleders innstilling enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Osen kommune ved Hovedutvalget for Utvikling og Miljø (UM) viser til høringsforslaget om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

UM viser til utredningen ovenfor, og slutter seg til de vurderingene som er gjort.

UM vil konkludere med at priskontroll- instituttet i det store og hele har vært til gagn for norsk landbruk, og vil derfor fraråde at det oppheves nå.

På bakgrunn av at enkelte gårdsbruk kan ha en betydelig boligmasse, bør vurderes om tillegget for boverdi i særlige tilfeller kan settes høyere enn kr. 1 500 000,-. På samme vis bør vurderes om den nedre beløpsgrensen for å foreta en priskontroll på bebygde konsesjonspliktige landbrukseiendommer kan heves utover kr. 2 500 000,-.

Hanne Skjæggestad
Sektorleder

Postadresse	7740 Steinsdalen	Telefon	72 57 82 00
		Telefaks	72 57 82 01
Besøksadresse	Kommunehuset	E-post	postmottak@osen.kommune.no
		Internett	www.osen.kommune.no
		Bankgiro	4360 06 00169