



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 13/4068-5
Arknr.: V00 &13

Saksbehandler: May-Britt Ødegård

BEHANDLING:

Utvalg for teknikk og miljø
Formannskapet

SAKNR.

1/14
3/14

DATO

15.01.2014
29.01.2014

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Forslag til vedtak:

Ski kommune tiltrer den foreslåtte lovendring og mener den vil bidra til å styrke eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen.

Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen.

Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom, og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn på markedet på en enklere måte.

Ingress/hovedbudskap:

Landbruksdepartementet foreslår, som en forenkling av regelverket rundt kjøp og salg av landbrukseiendom, å oppheve regelen om priskontroll.

Saksopplysninger:

Landbruksdepartementet forslår å oppheve § 9 første ledd nr. 1 om "priskontroll" i konsesjonsloven og har sendt dette til høring.

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.

Gjeldende konsesjonslov bruker ikke begrepet "priskontroll". Begrepet blir i praksis brukt om den vurderingen konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr 1. Det fremgår der at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Begrepet priskontroll blir i høringsnotatet brukt om denne vurderingen.

Frist for å avgi høring er satt til 1. februar.

Vurdering:

Det har vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv siden konsesjonsloven av 1974.

En samfunnsmessig forsvarlig pris har vært sett på som bidrag til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, tilrettelegging for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning samt å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Det har vært lagt til grunn at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel.

Det går fram av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 at priskontrollen i dag bare gjelder eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For bebygd eiendom er det i retningslinjer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjort en begrensning i priskontrollen. Det er et krav at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog. Ordningen med priskontroll er vurdert i flere sammenhenger. Spørsmålet om priskontrollen bør beholdes eller oppheves, ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål.

Departementet hevder imidlertid nå at ordningen kan framstå som urimelig. Det vises til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Det kan derfor virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

Lovendringen fremmes for å styrke eiendomsretten idet departementet mener at priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på eiendommen som skal overdras.

Departementet påpeker at reguleringen har virket hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Den har bidratt til at mange venter med å selge fordi de ikke forventer å få det de mener eiendommen er verdt. Priskontrollen har også bidratt til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning. Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.

I sentrale områder, hvor prisene på boligeiendom er høye, kan det for enkelte være vanskelig å kjøpe seg en ny bolig. Det vil også være tilfelle dersom konsesjonsprisen på landbrukseiendommen som de evt. er avhengige av å selge, ligger langt under prisen på boliger. De kan da velge å bli sittende med landbrukseiendommen og bli boende der.

I følge departementet vil en fjerning av priskontrollen bidra til økt lyst til å investere i landbruket idet man i mange tilfeller ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg.

Rådmannen vil for sin del påpeke en viss risiko for at landbrukseiendommer i sentrale strøk kan blir så dyre at bønder uten mye kapital ikke kommer inn i næringen, og at det med økte priser kan bli vanskelig å forrente prisen på eiendommen ved normal landbruksdrift. På den annen side er det, som det går fram av forslaget, mange eiendommer som omsettes uten priskontroll, dvs. mindre eiendommer og de som omsettes innenfor familien (konsesjonsfritt), men disse omsettes gjerne med en gunstig pris for den som skal overta.

I følge høringsnotatet er det et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som unødig hindrer omsetning av landbrukseiendom. Priskontrollen fremholdes som et slikt hinder idet den kompliserer og fordyrer omsetningen av landbrukseiendommer.

På bakgrunn av disse forholdene, som er nærmere utdypet i departementets høringsnotat, fremmes det slikt forslag til uttalelse som fremgår av forslag til vedtak.

Ski, 14.01.2014

Audun Fiskvik
rådmann

Kjell Sæther
Kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

a) høringsbrev med høringsnotat

Vedlegg som ligger i saksmappen:
ingen

Utvalg for teknikk og miljøes behandling 15.01.2014:

Mina Mjærum Johansen (SP) fremmet på vegne av SP, AP og V følgende alternative forslag til vedtak:

«Ski kommune støtter ikke forslaget til endring av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, idet man anser at dagens lov bedre ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, til jordbruksmessige forhold og rekruttering til landbruksnæringa.»

Votering:

Senterpartiets, Arbeiderpartiets og Venstres forslag til vedtak fikk 8 stemmer (2KRF, 1AP, 3SP, 1V og 1H)

Forslag til vedtak fikk 3 stemmer (2H og 1FRP) og innstilles ikke.

Utvalg for teknikk og miljøes innstilling til formannskapet er:

Ski kommune støtter ikke forslaget til endring av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, idet man anser at dagens lov bedre ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, til jordbruksmessige forhold og rekruttering til landbruksnæringa.

Formannskapets behandling 29.01.2014:

Vedtak:

1. Forslag til vedtak ble vedtatt med 6 (3H, 2FRP, 1PP) mot 5 (3AP, 1V, 1SV) stemmer.
2. Utvalg for teknikk og miljøes innstilling fikk 5 (3AP, 1V, 1SV) mot 6 (3H, 2FRP, 1PP) stemmer og falt.

Formannskapets vedtak er:

Ski kommune tiltrer den foreslåtte lovendring og mener den vil bidra til å styrke eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen.

Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen.

Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom, og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn på markedet på en enklere måte.