



Det Kongelige landbruks- og matdepartement
pb 8007 Dep

0030 OSLO

ØSTRE GAUSDAL, 30.01.2014

Arkivkode
V60 &13

14/103-5

Vår ref.

Deres ref.

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONSLOVEN

Formannskapet i Gausdal kommune behandlet den 28.01.2014, **saknr. 14/14**, høring om Landbruk- og matdepartementets forslag om oppheving av priskontrollen i konsesjonsloven. Rådmannen hadde fremmet følgende innstilling:

Formannskapet mener at priskontrollen i konsesjonsloven er viktig for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette mellom annet for å ivareta rekruttering, investeringsevne i landbruket, en landbruksmessig sunn eiendomsstruktur og at landbrukseiendommer ikke blir gjenstand for eiendomsspekulasjon og kapitalplassering.

På dette grunnlaget fraråder formannskapet i Gausdal kommune at konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1 oppheves.

Departementet varslor om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Formannskapet i Gausdal kommune mener at ulike lovendringer må sees i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsiktende virkninger.

Vedtaket sendes Landbruks- og matdepartementet som høringsuttalelse.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Utskrift av saken følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen

Geir Hålvor Vedum

Jordbruksrådgiver


SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR 14/14	STYRE/RÅD/UTVALG: Formannskapet	MØTEDATO: 28.01.2014
-----------------------	---	--------------------------------

Ark.: V60 &13

Lnr.: 586/14

Arkivsaksnr.: 14/103-4

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE
BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONSLOVEN**

Vedlegg: Høringsbrev fra Landbruks- og matdepartementet av 04.12.2013
Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet av 04.12.2013

SAMMENDRAG:

Landbruks- og matdepartementet forslår å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1. En oppheving av priskontrollen vil få konsekvenser for bl.a. omsetning av landbrukseiendommer, investeringsvilje og rekruttering, konsekvenser også utover de som Landbruks- og matdepartementet har vurdert i høringsnotatet. Rådmannen mener priskontrollen er viktig for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer og foreslår at Gausdal kommune i sin høringsuttalelse fraråder at konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1 oppheves.

SAKSOPPLYSNINGER:

Landbruks- og matdepartementet sendte den 4. desember 2013 et forslag om at «priskontrollen» i konsesjonsloven oppheves ut på høring. Høringsfristen er 1. februar 2014.

Høringsbrevet gjelder bare konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, og denne foreslås opphevet.

I Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. lov-2003-11-28-98 står det i § 9 første ledd nr. 1 at det ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal en ved avgjørelse om det skal gis konsesjon legge særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig utvikling. Landbruks- og

matdepartementet omtaler dette som priskontroll. Det er altså om den avtalte prisen er i tråd med en samfunnsmessig forsvarlig utvikling som skal vurderes.

I høringsnotat til høringsbrevet er det gjort nærmere rede for departementets begrunnelse for å oppheve priskontrollen. Dette er en kort oppsummering:

- priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer
- priskontrollen demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere
- priskontrollen griper inn i eierens rett til å råde over eiendommen sin
- reglene rundt priskontrollen er kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene
- priskontrollen er urimelig siden de fleste overdragelser innen landbruket er unntatt priskontroll (konsesjonsfri overdragelse innen familie)
- en oppheving av priskontrollen vil gjøre det lettere å komme inn på markedet for de som vil satse på landbruket, og lettere for de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt
- oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser i forvaltningen

VURDERING:

Departementet har i høringsnotatet påpekt fordeler ved opphevelse av priskontrollen. Det er fastslått noen utsagn, men ikke gitt nærmere begrunnelse for hvorfor det er slik. Notatet mangler drøfting av de negative konsekvensene ved fjerning av priskontrollen.

Omsetning av landbrukseiendommer

Landbruks- og matdepartementet peker på at opphevelse av priskontrollen vil føre til økt omsetning av landbrukseiendommer. Dette kan være riktig dersom det er prisforventninger som er avgjørende for om noen av dagens eiere av landbrukseiendommer faktisk ønsker å selge. Dette vil ikke være relevant i alle tilfeller. Det er mange eiere av landbrukseiendommer uten konkrete framtidsplaner for sin eiendom og som har salg som et aktuelt alternativ. Å selge slektsgarden sitter langt inne hos mange. At det er riktig kjøper, med de rette kvalifikasjoner og holdninger, betyr i mange tilfeller mer enn selve prisspørsmålet. I slike tilfeller vil ikke fjerning av priskontrollen få samme virkning. Det er også grunn til å tro at innstramningen i odelskretsen som ble gjort i odelsloven fra nyttår vil få flere landbrukseiendommer ut på salg. Det kan tenkes at det kunne være nyttig å se utslag av denne lovendringen før nye lovreguleringer ble fjernet.

Investeringsvilje

Departementet mener at priskontrollen demper viljen til å investere siden enkeltinvesteringer i eiendommen ikke nødvendigvis kan avspeiles i verdivurdering etter bruksverdiprisnippet. Dette kan stemme i noen tilfeller, men i andre tilfeller stemmer det ikke. I prisvurderingen legges det bl.a. vekt på tilstanden til de ulike bygninger. Investeringer i driftsapparat vil heve prisen på landbrukseiendommen, og vil også kunne gi en høyere konsesjonspris. Investeringer

i bolighusene på garden vil avspeiles i bolighusenes tekniske verdi. Det kan tenkes i noen tilfeller at det blir gjort investeringer som ikke har betydning verken for teknisk verdi eller bruksverdi og som ikke får særlig betydning ved prisvurdering. I slike tilfeller kan prisregulering være begrensende for investeringslysten.

Prisnivå på landbrukseiendommer

Det ligger implisitt i høringsnotatet fra departementet at fjerning av priskontrollen vil gi høyere pris på landbrukseiendommer. I mange tilfeller vil nok det stemme. Det kan også tenkes at det i enkelte tilfeller kan det føre til redusert pris på landbrukseiendommer. Dersom det kommer mange landbrukseiendommer på salg samtidig kan utbudet bli større enn etterspørselen. Dette kan medføre både lengre salgsprosess og lavere pris.

Mange som selger sin gard har behov for å kjøpe ny bolig. I pressområdene rundt byer og tettsteder har det vært en sterk vekst i boligprisene. I mange tilfeller vil en enebolig eller leilighet koste mer enn en kan forvente å få for et gardsbruk slik regelverket er nå. Det er rimelig å anta at muligheten til å oppnå en høyere pris vil gjøre at flere vil selge landbrukseiendommer og at dette spesielt vil gi utslag i de mest attraktive områdene. Eiendommenes beliggenhet vil derfor ha betydning. Blir det større utbud av landbrukseiendommer i sentrale strøk kan det bli mindre interesse for de eiendommene som ligger ute i distriktene.

Høyere priser på landbrukseiendom kan resultere i mindre evne til investeringer på landbrukseiendommen for de nye kjøperne, gitt et visst nivå på tilgjengelig kapital. Høyere priser på landbrukseiendommer kan medføre at kapital som kunne vært investert i næringa heller må disponeres i forbindelse med erverv av eiendom. En oppheving av priskontrollen kan ut fra dette i større grad tilgodese de som vil ut av landbruket enn de som vil inn.

Rekruttering

Departementet mener et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruket. Det antas at departementet mener at et velfungerende marked er et marked uten prisregulering og at det vil medføre flere landbrukseiendommer for salg. Det ligger implisitt i hele høringsnotatet fra departementet at fjerning av priskontrollen vil gi høyere priser på landbrukseiendommer.

Erfaringene fra Lillehammer-regionen viser at de som ønsker å kjøpe landbrukseiendom gjerne er yngre folk i etableringsfasen med et sterkt ønske om å kunne bo på gard, holde husdyr og skape sin egen arbeidsplass. I dette ligger også ønske om gode oppvektvilkår for barn med nærhet både til natur, dyr og matproduksjon. Dette er ei kjøpergruppe som i stor grad har begrenset kapitaltilgang. Høyere priser på landbrukseiendommer vil redusere mulighetene ytterlig for yngre til å kjøpe landbrukseiendom. Kapitalsterke kjøpere med større motivasjon for «å ha en eiendom på landet» enn for landbruksproduksjon vil kunne få fortrinn.

Tilleggsarealer

Departementet mener at fjerning av priskontrollen vil gjøre det lettere å kjøpe tilleggsjord for de som ønsker å styrke bruket sitt. At det blir lettere å kjøpe tilleggsjord forutsetter at fjerning

av priskontrollen faktisk fører til større omsetning av landbrukseiendommer og tilleggsjord. Det vi ser i Lillehammer-regionen er til en viss grad at aktive bønder kommer til kort i budrunder om tilleggsarealer. Ofte er det kjøpere som har bygd kapital utenfor landbruket som kan gi høyeste bud, kjøpere som ser verdien i å eie som større enn selve bruksverdien ut fra et landbruksfaglig hold. Det kan føre til at de som har og driver eiendommer i nærheten av aktuelle tilleggsarealer ikke er i stand til å styrke sin landbrukseiendom.

Rasjonaliseringsgevinst

Det er et spørsmål om det kan oppnås en rasjonaliseringsgevinst ved fjerning av priskontrollen. Dersom det skal oppnås en rasjonaliseringsgevinst må det komme flere landbrukseiendommer og tilleggsarealer på salg. De som driver landbrukseiendommer må se seg i stand til å kjøpe tilleggsarealer som ligger i en rasjonell nærhet til den landbrukseiendommen som er i drift i dag. I motsatt fall kan det føre til ytterligere oppsplitting og urasjonell drift av eiendommer.

Spekulasjonsobjekt

Det er en fare for at landbrukseiendommer blir spekulasjonsobjekter dersom priskontrollen fjernes. Det snakkes i dag mye om at den som driver jorda også skal eie den. Dersom prisene på landbrukseiendommer stiger, kan det føre til at de som driver jord ikke ser seg i stand til å kjøpe tilleggsjord, men må heller leie av kapitalsterke investorer.

Endring av prisregulering

Det er noen uheldige utslag av priskontrollen på landbrukseiendommer, og fjerning av priskontrollen vil kunne gi andre uheldige utslag. Det etterlyses derfor at det burde vært utredet måter å endre priskontrollen på, i tillegg til å vurdere fullstendig oppheving.

Helhet

I innledningen av høringsnotatet fra departementet varsles det om at det vil komme flere høringsnotater med forslag om lovendringer. Det er viktig å se ulike lovendringer i sammenheng slik at det ikke oppnås utilsikta konsekvenser av lovendringene. Positive utslag av en lovendring nå, kan gi negative utslag ved neste lovendring. Departementet bør derfor gjøre en vurdering av alle lovendringene likt, og utrede alle konsekvenser der de ulike lovendringene ble sett i sammenheng med hverandre.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Formannskapet mener at priskontrollen i konsesjonsloven er viktig for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette mellom annet for å ivareta rekruttering, investeringsevne i landbruket, en landbruksmessig sunn eiendomsstruktur og at landbrukseiendommer ikke blir gjenstand for eiendomsspekulasjon og kapitalplassering.

På dette grunnlaget fraråder formannskapet i Gausdal kommune at konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1 oppheves.

Departementet varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Formannskapet i Gausdal kommune mener at ulike lovendringer må sees i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsiktende virkninger.

Vedtaket sendes Landbruks- og matdepartementet som høringsuttalelse.

Formannskapet behandlet saken den 28.01.2014 sak 14/14

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskapet mener at priskontrollen i konsesjonsloven er viktig for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Dette mellom annet for å ivareta rekruttering, investeringsevne i landbruket, en landbruksmessig sunn eiendomsstruktur og at landbrukseiendommer ikke blir gjenstand for eiendomsspekulasjon og kapitalplassering.

På dette grunnlaget fraråder formannskapet i Gausdal kommune at konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1 oppheves.

Departementet varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Formannskapet i Gausdal kommune mener at ulike lovendringer må sees i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsiktende virkninger.

Vedtaket sendes Landbruks- og matdepartementet som høringsuttalelse.

Melding sendt:

Det Kongelige landbruks- og matdepartement, pb 8007 Dep, 0030 OSLO