
Fra: Lage Westerbø [mailto:Lage.Westerbo@nord-aurdal.kommune.no]

Sendt: 31. januar 2014 10:50

Til: Postmottak LMD

Emne: Høringsuttalelse fra Nord-Aurdal kommune ang. oppheving av priskontroll i konsesjonsloven

Formannskapet i Nord-Aurdal kommune behandlet høringssaken i sitt møte 30.jan.2014.
Utskrift av saken oversendes.

Med vennlig hilsen
For Nord-Aurdal kommune
Lage Westerbø
rådgiver
dir.innvalg: 61359311

JournalID: 14/261

Nord-Aurdal kommune
Utvalgssak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Formannskapet	30.01.2014	001/14	weslag

Forslag om opphevelse av bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven - høring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	04.12.2013	Det Kongelige Landbruks- og matdepartement	Høringsbrev - forslag om å oppheve bestemmelsene om priskontroll i konsesjonsloven

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har sendt ut på høring forslag om å fjerne bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven. Høringsfristen er satt til 1.febr. 2014.

Forslaget går ut på å oppheve § 9 første ledd nr.1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Dette er ett av 5 punkter som loven sier det skal legges særlig vekt på ved avgjørelse av

søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Punktet har ordlyden: *”om den avtalte prisen 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.

Reglene om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv kom inn i konsesjonloven av 1974 ved forslag fra landbrukskomitéen under behandlingen av lovforslaget. Komitéen mente at konsesjonsloven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer.

Ved revidering av konsesjonsloven i 2003 ble omfanget av priskontrollen begrenset til kun å gjelde erverv av konsesjonspliktige landbrukseiendommer som skal nyttes til landbruksformål.

Regler og retningslinjer på dette området er stadig blitt endret slik at færre eiendomsoverdragelser faller inn under priskontrollen.

Mesteparten av overdragelsene i landbruket gjelder nære slektninger og er dermed konsesjonsfrie og skal ikke prisvurderes. Det samme gjelder bebygd eiendom der dyrka mark er under 25 dekar eller den produktive skogen er under 500 dekar. Der landbrukseiendommen skal benyttes til boligformål (dvs. at det er brukbart bolighus på eiendommen), ble det i 2004 satt en nedre grense på kjøpesummen på kr 750.000,- for at priskontroll skulle foretas. I 2010 ble denne grensen hevet til 1,5 mill. kroner, og i 2012 ble grensen ytterligere hevet til 2,5 mill. kroner.

Departementet viser til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

Departementet mener at tiden nå er inne til å fjerne hele priskontrollen.

Vurdering:

I sin vurdering av priskontrollen mener departementet at priskontrollen har en rekke uheldige virkninger. Den er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og den hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Departementet mener videre at priskontrollen er en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin. Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold til det en oppnår. En oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser til andre oppgaver i kommunene.

En samfunnsmessig forsvarlig pris betraktes som et viktig grunnlag for å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig

god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Dersom de landbrukspolitiske målene skal nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted. Dermed kan den gi muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen – utan at det stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Men dette er i dag av mer teoretisk karakter. Ved konsesjonspliktige overdragelser av landbrukseiendommer i vår kommune er det vanskelig å finne eksempler på uforsvarlig prising av arealer som skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Høge priser på landbrukseiendom er ikke uvanlig, men da er det andre faktorer enn tradisjonell landbruksproduksjon som ligger til grunn. Det kan gjelde attraktivt bosted eller potensial for framtidige utbyggingsarealer.

I Nord-Aurdal kommune er det ingen eksempler de siste 10 årene på at en søknad om konsesjon er blitt nektet på grunn av for høy pris.

Ved konsesjonspliktige erverv av landbrukseiendom har kjøperne en bevisst holdning til hva de vil betale for landbruksarealer. Faglig økonomisk rådgivning blir i de fleste tilfellene innhentet hos takseringsfirmaer og landbruksrådgivere. Både ut fra finansielle og driftsøkonomiske betraktninger er kjøper den nærmeste til å vurdere om kjøpesummen er forsvarlig.

Ved konsesjonsfrie overdragelser av landbrukseiendom mellom slektninger er prisnivået vanligvis lavere, men den bevisste holdningen hos kjøperen til pris, driftsopplegg m.v. kan være mer fraværende i slike kjøp. Det er mange som overtar fordi de ønsker at eiendommen skal forbli i slekta, og har gjerne en mindre gjennomtenkt holdning til hva som er en forsvarlig pris. I disse tilfellene er det ingen priskontroll – selv om det er større sjanse for at ”feil” prising kan forekomme i denne kategorien av overdragelser.

Ved tvangssalg av landbrukseiendom vil det være en fordel at priskontrollen faller bort. Det er en vanskelig oppgave for kommunen å fastsette høyeste lovlige pris på en landbrukseiendom før en tvangsauksjon, og det er en fordel for partene (herunder namsmyndighetene) å ikke måtte forholde seg til en slik administrativt bestemt prisgrense. Den lovlige prisen blir bestemt ut fra et tradisjonelt driftsopplegg, mens en potensiell kjøper kan ha en helt annen innfallsvinkel når det gjelder bruken av eiendommen.

Konklusjon

Landbruket er preget av sterk tilbakegang når det gjelder sysselsetting og antallet aktive bruk. Interessen for landbruksdrift er avtagende. I en slik situasjon er det ikke behov for å opprettholde priskontrollen. Den effekten priskontrollen var tiltenkt da den ble innført for 40 år siden, er det ikke lenger behov for. Det er mer nødvendig med stimuleringsiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer og tilleggsjord.

Priskontrollen er et unødvendig virkemiddel som reduserer partenens råderett i et kjøpsforhold, virker dempende på investeringslysten hos eksisterende eiere og skaper unødvendig byråkrati.

Bestemmelsen om ”priskontroll” i konsesjonsloven bør oppheves.

Forslag til vedtak:

Formannskapet i Nord-Aurdal kommune støtter forslaget fra landbruks- og matdepartementet om å ta bestemmelsen om ”priskontroll” ut av konsesjonsloven ved å oppheve lovens § 9 første ledd nr.1.

Det vises til kommunens saksutredning.

Vedtak i Formannskapet – enstemmig:

Formannskapet i Nord-Aurdal kommune støtter forslaget fra landbruks- og matdepartementet om å ta bestemmelsen om ”priskontroll” ut av konsesjonsloven ved å oppheve lovens § 9 første ledd nr.1.

Det vises til kommunens saksutredning.