



SÆRUTSKRIFT AV MØTEBOK

Behandla i:
Hovudutval for lokal utvikling

Møtedato: Sak nr:
28.01.2014 8/14

Saksbehandler: Atle Barkve
Arkivsak: 13/2261-4

Arkiv: V60 &00

HØYRING - KONSESJONSLOVA - PRISKONTROLL

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet (LMD) foreslår å oppheve § 9 første ledd nr 1 i konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98.

Den nemnde bestemminga seier at det ved behandling av søknad om konsesjon til erverv av eigedom som skal brukast til landbruksføremål skal leggst særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Dersom foreslått lovendring vert vedteken, vil det ikkje lenger vera lovleg å trekka den avtalte prisen inn i vurderinga av om det skal gis konsesjon til erverv av ein landbrukseigedom.

LMD skriv at priskontrollen kan ha uheldige verknader for landbruket, m.a. fordi den kan dempa investeringslysten hos eigarane. Eigargar av landbrukseigedom vil ikkje lengre vera innstilt på å foreta investeringar som dei ikkje kan rekna med vert avspegla i den prisen som konsesjonsmyndigheitene vil godta ved eit seinare sal. Priskontrollen kan vidare bidra til å svekka eigarane sin motivasjon til å selja heile eller deler av eigedomen.

Konsesjon er kun nødvendig ved erverv av landbrukseigedom utanom nær familie. Derfor påverkar priskontrollen kun eit fåtal eigedomsoverdragningar. I Klepp kommune vert for tida så å seie berre tilleggsjordoverdragingar råka av prisregulering.

Det er utarbeidd eit høyringsnotat (vedlagt) i samband med foreslått lovendringa.

Vurdering:

Konsesjonslova vart innført i 1974, og hadde tidlegare priskontrollen lagt til føremålsparagrafen. Ovanfor er det vist til moment som LMD underbygger forslaget om fjerning av priskontrollen med. Nedanfor vil ein trekkja fram enkelte betenkelege sider ved fjerning av priskontrollen.

Mykje av eigedomsforhold og driftsforhold i norsk landbruk er politisk og avtaleregulert. Dette gir verknader for den enkelte næringsutøvar men også for forbrukarane av landbruksvarer. Ei eventuell fjerning av priskontrollen vil påverke kostnadsbiletet i landbruket og vil følgjeleg få verknader for både yrkesutøvarane i landbruksnæringa og for forbrukarane. Ei partiell endring slik det no er foreslått kan gi endringar i eigedoms- og driftsstruktur på måtar som ein ikkje kan sjå er gjennomdrøfta.

Fjerning av priskontrollen vil gi ei fri prisdanning. Det vil truleg føre til ei (sterk) prisdifferensiering, slik at landbrukseigedomar i pressområde og /eller med gode jordbrukstilhøve vil stiga i pris og motsett. Det er neppe tenleg for landbruket over tid at ein intensjon frå seljar om å få landbruksareal omklassifisert til utbyggingsområde skal driva prisen på landbruksareal opp. Det vil kun vera tenleg for den eigaren som på endrings-/omsetningstidspunktet eig det aktuelle arealet.

Realiteten i dette distriktet er vel at prisane på areal der det er planavklart at det går mot utbygging på kort eller mellomlang sikt oppnår "utbyggingspris" gjennom opsjonsavtalar el. l.

I saker som gjeld konsesjon til erverv av intensivt drivne areal, t.d. utbyggingsareal for veksthus, har Klepp kommune godkjent vesentleg høgare pris enn "vanleg konsesjonspris". Priskontrollen i konsesjonsloven har ikkje blitt vurdert som eit problem, men som ein reiskap som har medverka til å halda eigedomsprisar og dermed påfølgjande produktprisar moderate. Moderate eigedomsprisar har også opna for at vanlege kjøparar utan uvanleg stor eigenkapital har kunna gå inn i næringa.

Vedlegg:

- ♦ LMD: Høringsnotat. Endringar i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1

Innstilling:

Kommunalsjefen sitt forslag til vedtak:

Klepp kommune viser til høyringsforslag om å endra konsesjonslova § 9 ved å oppheva første ledd nr 1. Klepp kommune meiner at fjerning av priskontrollen i konsesjonslova i hovudsak vil føre til høgare kostnader i næringa med påfølgjande høgare produktkostnader for forbrukarane. Klepp kommune meiner derfor at den føreslåtte lovendringa ikkje bør gjennomførast, men tilrår at ei lemping/justering av priskontrollen kan gjerast.

Hovudutval for lokal utvikling den 28.01.2014 sak 8/14

Behandling:

Forslag frå Leif Harbo -krf

Klepp kommune viser til høyringsforslag om å endra konsesjonslova § 9 ved å oppheva første ledd nr 1. Klepp kommune meiner at fjerning av priskontrollen i konsesjonslova i hovudsak vil føre til høgare kostnader i næringa med påfølgjande høgare produktkostnader for forbrukarane. Klepp kommune meiner derfor at den føreslåtte lovendringa ikkje bør gjennomførast, men tilrår ei lemping/justering av priskontrollen ved sal av landbrukseigedomar med bustadhus. Dagens ordning er uheldig ved at det er for stor økonomisk gevinst i å bruksrasjonalisera, framfor å selje heile landbrukseigedomar. Då særleg i pressområde, som t.d. Jæren.

Det er ønskelig at all jord får same pristak, både i priskontroll for tilleggsjord og i priskontroll for landbrukseigedommar med bustadhus. Her er det ønskelig med ei oppjustering, til det som i dag er "vanlig" takst for tilleggsjord, også når ein skal vurdere pristak for landbrukseigedom med bustadhus. "Unntaksbestemmelsen" om tillegg til avkastningsverdi ved sal av tilleggsjord, bør vera ein unntaksbestemmelse i ordets rette forstand.

Melkekvote bør ha ei verdivurdering ved "heil-sal".

"Kostnadsverdi" på bygningsmasse må realitetsorienterast. Slik regelverket tolkast og praktiserast i dag, er det ofte for lite samanheng mellom investeringar gjort i bygningsmasse og den totale tillatne salsverdi til landbrukseigedommen etter priskontroll. Dette gjev også uheldige konsekvensar i vurdering av kredittverdigheten til landbrukseigedomar. Og er dermed til hinder for investeringslyst og evner. Kostnadsverdi for burett bør i større grad orienterast utifrå leigemarknaden i området.

Øvre ramme for tillegg av boverdi bør hevast til 3.000.000,-.

Innteningsgrunnlag som faktor i ein priskontroll bør svekkast. Innteningsgrunnlag er eit altfor omtrentleg begrep, til å vektleggja slik det vert vektlagt i dag. Dei samla reelle kostnadsverdiane i bygningsmasse og arealverdiar bør ikkje kunna degraderast av innteningsgrunnlag i ein priskontroll.

Forslag frå Karl Kleppe -h

Klepp kommune viser til høyringsforslag om å endra konsesjonslova § 9 ved å oppheva første ledd nr 1.

Klepp kommune meiner det må gjerast ein grundigare utredning av følgjene av dette. Ein bør spesielt sjå på utvikling av kostnadsnivå, eigedoms- og driftsstruktur ved ei oppheving av priskontrollen.

Klepp kommune er og bekymra over den auka forskjellen i verdi på landbrukseigedommar ved bruksrasjonalisering i forhold til verditakst etter konsesjonslova.

I dagens priskontroll blir ikkje buverdien ivaretatt, og dette er til stor hinder for sal av heile landbrukseigedommar inkludert bustad.

Votering:

Innstillinga fekk ingen stemmer.

Forslaget frå Karl Kleppe -h fekk 9 stemmer.

Forslag frå Arne Madland -frp

Forslaget frå Leif Habo –krf blir lagt ved som vedlegg til høyringa.

Votering:

Forslaget frå Arne Madland -frp fekk 6 stemmer, 3 stemte mot, Gro Haga -h, Kate Helen Seldal -a og Asbjørn Aanestad -sp.

Einstemmig VEDTAK:

Klepp kommune viser til høyringsforslag om å endra konsesjonslova § 9 ved å oppheva første ledd nr 1.

Klepp kommune meiner det må gjerast ein grundigare utredning av følgjene av dette. Ein bør spesielt sjå på utvikling av kostnadsnivå, eigedoms- og driftsstruktur ved ei oppheving av priskontrollen.

Klepp kommune er og bekymra over den auka forskjellen i verdi på landbrukseigedommar ved bruksrasjonalisering i forhold til verditakst etter konsesjonslova.

I dagens priskontroll blir ikkje buverdien ivaretatt, og dette er til stor hinder for sal av heile landbrukseigedommar inkludert bustad.

Med 6 mot 3 stemmer blei vedtatt:

Vedlegg til høyringa:

Klepp kommune viser til høyringsforslag om å endra konsesjonslova § 9 ved å oppheva første ledd nr 1. Klepp kommune meiner at fjerning av priskontrollen i konsesjonslova i hovudsak vil føre til høgare kostnader i næringa med påfølgjande høgare produktkostnader for forbrukarane. Klepp kommune meiner derfor at den føreslåtte lovendringa ikkje bør gjennomførast, men tilrår ei lemping/justering av priskontrollen ved sal av landbrukseigedommar med bustadhus. Dagens ordning er uheldig ved at det er for stor økonomisk gevinst i å bruksrasjonalisera, framfor å selje heile landbrukseigedommar. Då særleg i pressområde, som t.d. Jæren.

Det er ønskelig at all jord får same pristak, både i priskontroll for tilleggsjord og i priskontroll for landbrukseigedommar med bustadhus. Her er det ønskelig med ei oppjustering, til det som i dag er ”vanlig” takst for tilleggsjord, også når ein skal vurdere pristak for landbrukseigedom med bustadhus. ”Unntaksbestemmelsen” om tillegg til avkastningsverdi ved sal av tilleggsjord, bør vera ein unntaksbestemmelse i ordets rette forstand.

Melkekvote bør ha ei verdivurdering ved ”heil-sal”.

”Kostnadsverdi” på bygningsmasse må realitetsorienterast. Slik regelverket tolkast og praktiserast i dag, er det ofte for lite samanheng mellom investeringar gjort i bygningsmasse og den totale tillatne salsverdi til landbrukseigedomen etter priskontroll. Dette gjev også uheldige konsekvensar i vurdering av kredittverdigheten til landbrukseigedomar. Og er dermed til hinder for investeringslyst og evner. Kostnadsverdi for burett bør i større grad orienterast utifrå leigemarknaden i området.

Øvre ramme for tillegg av boverdi bør hevast til 3.000.000,-.

Innteningsgrunnlag som faktor i ein priskontroll bør svekkast. Innteningsgrunnlag er eit altfor omtrentleg begrep, til å vektleggja slik det vert vektlagt i dag. Dei samla reelle kostnadsverdiane i bygningsmasse og arealverdiar bør ikkje kunna degraderast av innteningsgrunnlag i ein priskontroll.

Rett utskrift, 31.01.2014

Wigdis B. Detlie
møtesekr.

Mottakere:
Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 OSLO