



Landbruks- og matdepartementet

Alvdal, 31.01.2014

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
14/81-4	526/14	V62	Toril Eva Steien	
(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)				

MELDING OM POLITISK VEDTAK HØRING - OPPHEVELSE AV PRISKONTROLLEN I KONSESJONSLOVEN

Fra møtet i Kommunestyret den 30.01.2014, sak nr 3/14 underrettes det om at det er fattet følgende vedtak.

Alvdal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd.

Dette begrunnes med at fjerning av priskontrollen vil:

- ♦ føre til at de som skal selge, og gå ut av landbruksnæringa, tar kapital ut av næringa.
- ♦ øke gjeldsnivået på landbrukseiendommene og dermed redusere framtidig inntektspotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.
- ♦ åpne for at kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egen utøvelse av jakt og fiske mm vil presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover.
- ♦ utkonkurrere de kjøpere som ønsker å drive egen landbruksproduksjon.
- ♦ ikke fremme rekrutteringen til landbruket
- ♦ svekke bosettingen og landbruksproduksjonen i hele landet.
- ♦ gi en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensial på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape følelsen en forfordeling mellom for eksempel søsken.
- ♦ kunne føre til dramatiske endringer innen landbruket dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at de skal vurdere.

Det vises for øvrig til rådmannens saksvurdering.

Begrunnelse for vedtaket går fram av vedlagte særutskrift

Det er anledning til å se dokumentene i saken. Ta i så fall direkte kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

Toril Eva Steien /s/
rådgiver/saksbehandler
Vedlegg:
Samlet saksframstilling

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 14/81

SAMLET SAKSFREMSTILLING - HØRING - OPPHEVELSE AV PRISKONTROLLEN I KONSESJONSLOVEN

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
3/14	Kommunestyret	30.01.2014

Endelig vedtak fattes i: kommunestyret

1. Høringsnotat fra landbruks- og matdepartementet, datert 4.12.2013
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsnotat.html?id=747351>

Andre dokumenter i saken

1. Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven, datert 04.12.2013

Melding om vedtak sendes til

Landbruks- og matdepartementet, postmottak@lmd.dep.no

Saksopplysninger

Kommunene har i brev fra landbruks- og matdepartementet mottatt forslag om endring i konsesjonsloven.

Departementet foreslår, i høringsnotat datert 4.12.2013, å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Høringsbrev utsendt 4.12.2013. Høringsfrist er 1.2.2014.

Forslaget innebærer at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål ikke lenger skal legges vekt på 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.

Konsesjonsloven som ble vedtatt i 1974 innførte regler om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom. Reglene har siden den gang blitt endret en rekke ganger både ved endring av loven og ved presiseringer og avgrensninger på praktiseringen av lovverket i rundskriv fra departementet. I dag er det konsesjonsloven av 2003 som gjelder. Priskontrollen har en rekke begrensninger:

-Priskontrollen kommer ikke til anvendelse for erverv som ikke har konsesjonsplikt.

Konsesjonsfrie erverv er for eksempel overdragelser til nær slekt og erverv under konsesjonslovens arealgrenser for konsesjonsplikt.

-Priskontrollen kommer heller ikke til anvendelse for bebygde og konsesjonspliktige landbrukseiendommer der eiendommens arealer hverken overstiger 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog,

-For konsesjonspliktige landbrukseiendommer med helårsbolig som skal nyttes til boligformål er innført en nedre beløpsgrense for priskontrollen som for tiden er på 2,5 millioner kroner. Videre har innholdet i selve priskontrollen endret seg en god del siden 1970- tallet. Kapitaliseringsrentefoten har hele tiden vært politisk bestemt. Kapitaliseringsrentefoten ble i 1980 fastsatt til 7 %, og ble i 1989 økt fra 7 % til 9 %. I 1997 ble den satt ned igjen til 7 %. Fra 2004 har kapitaliseringsrentefoten for både jord og skog vært 4 %. Når rentefoten endres fra 9 % til 4 % økes kapitalisert verdi av jord og skog med 125 %, dersom avkastningen for øvrig er uendret. Senkning av kapitaliseringsrentefoten har derfor medført at konsesjonsprisen på jord og skog har økt tilsvarende.

Om høringsnotatet

I høringsnotatet legger departementet opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014. Departementet ønsker ikke at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer skal bli avslått i perioden fram til priskontrollen blir opphevet. Departementet har derfor ved brev til kommunene den 4.12.2013 henstilt kommunene om ikke å legge avgjørende vekt på pris til ugunst for partene ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad. I brevet skriver departementet at kjøper og selgers omforente pris er det som best reflekterer den samfunnsmessig forsvarlige prisutviklingen. I skriv datert 6.1.2014 har landbruks- og matministeren svart på spørsmål fra stortingets kontroll- og konstitusjonskomite om praktiseringen av priskontrollen.

I skrevet viser ministeren blant annet til at ordlyden i loven innebærer at kommunen skal vurdere prisen. I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) side 83 heter det imidlertid om den helhetsvurderingen som skal foretas: "Dette innebærer at det ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendom skal foretas en vurdering av om den aktuelle prisen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom den avtalte kjøpesummen ikke er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendom, kan konsesjonssøknaden avslås. For landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til landbruk, må en samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken." Forarbeidene viser følgelig at kommunen som avgjørelsesorgan har plikt til å vurdere prisen, men at det er opp til kommunen å ta stilling til om prisen bør føre til et avslag på konsesjonssøknaden. Ministeren påpeker at det ikke står i loven at en konsesjonssøknad skal avslås dersom den avtalte prisen ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Gjeldende konsesjonslov bruker ikke begrepet "priskontroll". Begrepet blir i praksis brukt om den vurderingen konsesjonsmyndigheten (kommunen) 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.

Det går fram av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 at priskontrollen i dag bare gjelder eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For bebygde landbrukseiendom 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.

Ved erverv av ubebygde arealer som skal brukes til landbruksformål, er det priskontroll uavhengig av arealgrensene nevnt foran. Et eksempel er erverv av ubebygd landbruksareal som skal nyttes som tilleggsareal til annen landbrukseiendom. En rekke erverv av eiendommer til landbruksformål faller dessuten utenfor priskontrollen. Det er tilfelle hvor ervervet er konsesjonsfritt som følge av nært slektskap eller odel, jf. § 5 første ledd nr. 1 og 2.

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. I forbindelse med lovendringene i eiendomslovgivningen i 2009, la et flertall i Næringskomiteen til grunn at det er viktig å holde fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danne grunnlaget for prissetting.

Departementets beskrivelse av begrunnelsen for priskontroll

Det har vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv siden konsesjonsloven av 1974. En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. I høringsnotatet pkt. 5.2 skriver departementet blant annet at det har vært lagt til grunn at 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. Samtidig skal det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.

Departementets begrunnelse for opphevelse av priskontrollen

Høringsnotatet sier at når landbruks- og matdepartementet i punkt 5.9 foreslår å oppheve reglene om priskontroll, skyldes det at priskontrollen utfra departementets synspunkt er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

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 det en oppnår. En oppheving av priskontrollen er en forenkling av regelverket og vil frigi ressurser til andre oppgaver i kommunene.

I høringsnotatet *pkt. 5.3* om styrking av eiendomsretten skriver departementet blant annet at priskontrollen er en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin. Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som blant annet respekten for privat eiendomsrett. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet.

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 vil ved å oppheve

priskontrollen styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom. I følge høringsnotatet vil denne avtalefriheten ikke kunne føre til en uforsvarlig prisutvikling. Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Departementet mener dessuten at ordningen kan framstå som urimelig. Det vises til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Dette siden de fleste overdragelsene skjer innen så nær familie at de er konsesjonsfrie. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

I høringsnotatet *pkt. 5.4* skriver departementet at priskontrollen generelt kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Den har bidratt til at mange venter med å selge fordi de ikke forventer å få det de synes eiendommen er verdt. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning. Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.

Det er i perioden fra 2001 til 2012 gjort endringer i eiendomslovgivningen med sikte på å stimulere til økt omsetning. En har ikke sett at de forholdsvis små endringene i retningslinjene for priskontrollen som har skjedd de siste årene har hatt noen innvirkning på omsetningen. Det er derfor grunn til å tro at prisreguleringen må fullstendig vekk for at det skal bli noen effekt på omsetningen.

I høringsnotatet *pkt. 5.5 og 5.6* skriver departementet at priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.

I høringsnotatet *pkt. 5.7* om hensiktsmessighet og forholdsmessighet skriver departementet blant annet at det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetningen av landbrukseiendom.

Priskontrollen er et slikt hinder, og den virker dessuten ikke etter hensikten. Gjeldende ordning med priskontroll er komplisert og en har i praksis sett at mange eiere og kjøpere har måttet bruke mye tid og penger på å få gjennomført kjøpet. Også konsesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen vedrørende fast eiendom.

Departementet peker dessuten på at andre forhold må formodes å påvirke prisutviklingen mer enn priskontrollen, se høringsnotatet punkt 3, og at de forholdene formodentlig er viktigere for prisutviklingen enn priskontrollen. Dette er blant annet odels- og åsetestakster. Til grunn for disse vurderingene skal det blant annet legges vekt på den bruk av eiendommen som er påregnelig etter forholdene på stedet og samenes med at eiendommen hovedsakelig blir nyttet til landbruksformål. For åsetestakst skal det også tas hensyn til arvingens økonomiske situasjon.

I pkt. 8 beskrives den foreslåtte endringens administrative og økonomiske konsekvenser.

Opphevelsen innebærer ingen nye oppgaver. Opphevelsen er en forenkling av regelverket.

Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfelle bli lettere og mindre tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil frigi ressurser i kommune og fylke. Namsmyndigheten trenger ikke lenger konsultere konsesjonsmyndigheten om høyeste lovlig pris.

Et bedre fungerende eiendomsmarked med fri prisdannelse vil medføre samfunnsøkonomiske gevinster og tilføre næringen ny dynamikk, kapital og kompetanse. Departementet hevder at å fjerne priskontrollen vil forenkle og spare ressurser.

Saksvurdering

Priskontrollen i konsesjonsloven har eksistert siden 1974, men har gjennom de nesten 40 åra som har gått siden den gang endret seg betydelig. Pr dags dato gjelder en rekke unntak fra priskontroll på landbrukseiendommer. For kjøp av tilleggsarealer og for kjøp av bebygde landbrukseiendommer med verdi over 2,5 million gjelder fortsatt priskontrollen. Reduksjonen av kapitaliseringsrentefoten til 4 % har medført høyere maksimale konsesjonspriser. Alt dette har medført en forenkling og en tilpasning til det faktum at en stor andel av landbrukseiendommene (særlig de mindre) i dag anvendes for bosetting, men ikke for aktiv landbruksdrift. Da mange av disse forenklingene er innført de seinere år, vil nok en del av folk flest sin generelle oppfatning om priskontrollen ikke nødvendigvis være oppdatert til nytt regelverk.

Priskontroll på landbrukseiendommer vil kunne gi noen ulemper, som for eksempel at:

- ♦ Priskontrollen er et inngrep i den frie eiendomsretten. Noen eiere av landbrukseiendom vil kunne risikere lavere pris på sine verdier, enn dersom prisen var fri.
- ♦ Priskontrollen vil kunne påvirke bankenes pantsikkerhetsvurderinger negativt. Det vil både kunne begrense muligheter for låneopptak for investeringer og påvirke bondens rentekostnad negativt.
- ♦ Så lenge en del landbrukseiendommer ikke kan omsettes til en hvilken som helst pris, vil utbudet av eiendommer og landbruksarealer på salg kunne bli noe mindre når prisen skal kontrolleres.
- ♦ Priskontrollen krever ressursbruk både hos offentlige myndigheter med kommune, fylkesmann og Statens landbruksforvaltning, og for private takstmenn og alle andre som er involvert i kjøp og salg av landbrukseiendom, ved at det foreligger et ekstra moment som det skal tas hensyn til.

Dette er viktige momenter, som tilsier at bruk av priskontroll må representere betydelige samfunnsmessige fordeler for å kompensere for disse ulempene.

Inntrykket er at høringsnotatet fra Landbruks- og matdepartementet ikke har klart å finne et eneste moment som trekker i retning av at priskontroll på landbrukseiendommer innebærer noen fordeler for samfunnet, og de som driver landbrukseiendommer aktivt. Høringsnotatet har derfor vesentlige mangler når fjerning av all form for priskontroll på landbruks-eiendommer utelukkende beskrives som noe som vil gi positive effekter. Høringsnotatet peker derimot på en rekke ulemper og negative effekter av priskontrollen. Dette skaper et inntrykk av at høringsnotatet er svært lite objektivt og bærer preg av en ensidig politisk vinkling.

Om priskontroll og samfunnsansvar

Rådmannen mener det er viktig å minne om bakgrunnen for innføring av kontroll med pris ved omsetning av landbrukseiendom. Siktemålet var å sikre at ny eier betaler en pris som er på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi for den som skal overta landbrukseiendommen og drive den. I forbindelse med konsesjonsloven av 2003 har flertallet i næringskomiteen i OT.prp nr 79 blant annet uttalt om samfunnsmessig forsvarlig pris; «Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag.»

Spørsmålet i høringa er om det for framtida skal være det frie markedet eller det offentlige som skal definere hva som er samfunnsmessig forsvarlig pris for produksjonsarealene i landbruket.

Landbruket er en næring som i større grad enn andre næringer er avhengig av naturgitte forutsetninger for produksjonen i bedriften. Dette fører til at det er grenser for hvor mye et areal kan kaste av seg. Ut fra dette mener rådmannen at priskontroll beregnet ut fra avkastning er et prinsipp som bør videreføres.

Departementet ønsker nå en endring av hvilke forhold som skal bestemme hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Der det tidligere har vært eiendommens avkastningsevne som har vært bestemmende for prisenivået, mener departementet at det framover skal være den prisen som kjøper og selger til en hver tid blir enige om som gjenspeiler en samfunnsmessig forsvarlig pris.

Departementet uttaler at: «Departementet vil ved å oppheve priskontrollen styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom, og at denne avtalefriheten ikke vil føre til en uforsvarlig prisutvikling. Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.» Rådmannen merker seg at departementet mener det er forsvarlig å la enkeltaktører i kjøp og salg ta samfunnsansvaret ved omsetning av nasjonens matjord og landbruksressurser – vårt grunnlag for landets matvareproduksjon.

Rådmannen mener for øvrig at departementet ikke kan se bort fra at å fjerne priskontrollen vil åpne for svært ulike interessenter og motiver i markedet ved kjøp av landbrukseiendom. Dagens Norge har mye privat kjøpekraft og mye privat kapital som medfører at formål fritid og rekreasjon, eller formål bosted, vil kunne prises vesentlig høyere enn når formålet er næringsdrift med avkastning fra landbruksproduksjon. Det er ikke nødvendigvis slik at den som legger mest kapital på bordet vil erverve landbrukseiendom for å drive landbruk sjøl. Mens en kjøper som har til hensikt å starte egen landbruksdrift vil være avhengig av å tilpasse kjøpesummen til hva som kan forrentes av landbruksdrift, vil en kjøper med formål fritidsinteresser som jakt, fiske eller fritidshus ikke ha et behov for at ervervet skal gi lønnsomhet. Bortfall av priskontrollen vil kunne føre til at landbrukseiendommer blir ervervet med helt annet siktemål enn landbruk.

En fri pris på landbrukseiendom kan også åpne for spekulasjon i oppkjøp av framtidig utbyggingsgrunn. I bynære strøk vil dette bli en situasjon som etter hvert vil føre fokus bort fra landbruksformål i forbindelse med kjøp og salg av landbrukseiendommer. Dette vil øke presset på dyrka jord og vil på lang sikt svekke landbruksnæringas produksjonsgrunnlag og nasjonens matvareproduksjon/-beredskap. Rådmannen mener ut fra dette at bortfall av priskontrollen ikke vil tjene de overordnede samfunnsinteressene på lang sikt.

Priskontrollen er ikke den eneste lovreguleringen som bidrar til å begrense markedsprisen på landbruksarealer og landbrukseiendommer. Den personlige boplikt som oppstår ved konsesjonsfri overtakelse av landbrukseiendom i nær slekt, og kommunens adgang til å sette vilkår om personlig boplikt når det innvilges konsesjon, begrenser antallet aktuelle kjøpere. I fjellbygder med stor avstand til større byer betyr trolig personlig boplikt vel så mye for prisdannelsen på landbrukseiendommer som priskontrollen. Regjeringserklæringa inneholder signaler om at regjeringa også vil liberalisere boplikt og driveplikt. Dersom dette blir gjennomført vil vi kunne få et tilnærmet fritt marked der landbrukseiendommer går på fritt salg til høystbydende. Bruk av de norske landbruksarealene og landbruksressursene for matproduksjon, vil kunne bli utkonkurrert av kjøpere som ønsker å benytte eiendommene til annen virksomhet..

En kan neppe forvente at den som selger en landbrukseiendom vil velge å selge til en pris lik avkastningsverdi fordi han ønsker at kjøper skal få rimelige mulighet til framtidig landbruksproduksjon. Det er vel mer påregnelig, også innen landbruket, at en selger vil selge til høystbydende. Dette er neppe med på å gjøre det lettere for aktive næringsaktører å kjøpe tilleggsareal da dette etter hvert fordrer at kjøper har tilstrekkelig/betydelig kapital. Hvis vi legger til grunn at det beste for landbrukseiendommene er at eieren også er driveren, slik departementet for øvrig skriver i sitt høringsnotat, bør priskontrollen ikke fjernes.

Ved salg av landbrukseiendommer til høystbydende vil eieren, ut fra dagens regler om driveplikt, kunne eie eiendommen og drive den ved bortleie. I slike tilfeller kan det være beliggenhet og eiendommens verdi som bosted, samt rettigheter til jakt og fiske, som gjør kjøperen interessert. Det er heller ikke usannsynlig at det er andre forhold enn eiendommens produksjonsevne som gjør at kjøperen betaler en pris som ligger langt over det eiendommen kan kaste av seg i landbruksproduksjon. På denne måten vil et bortfall av priskontrollen svekke vernet om landbrukets arealer og ressurser. Kulturlandskapet vil også lett bli påvirket dersom dagens brukere av blant annet utmark og beiteressurser ikke lenger får tilgang til arealene fordi de er solgt til eiere uten landbruksdrift. Rådmannen mener for øvrig at en kapitalsterk kjøper sjølsagt også vil kunne tilføre lokalsamfunnet mye positivt, men dette vil ofte forutsette at eieren bebor og driver eiendommen.

En kapitalsterk kjøper er villig til å betale en høy pris for en eiendom som han/ hun kan drive ved å leie bort produksjonsarealene. De aktive næringsutøverne som kanskje ikke er like kapitalsterke, men som har stort behov for jorda, må leie og får ikke tilgang til å eie produksjonsarealene. Dette vil neppe være til fordel for landbruksnæringen på lang sikt. Det er heller ikke et siktemål i dagens lovverk å legge opp til at landbruksnæringen skal leie sine produksjonsarealer. Stort innslag av leid areal på landbrukseiendommer gjør landbruksnæringa sårbar for bortfall av leieavtaler. Dette vil gjøre landbruket til en usikker næring. En slik usikkerhet vil ikke være positiv hverken for næringa eller for samfunnet. Rådmannen kan ikke se at departementets siktemål om å overlate til kjøper og selger fritt å fastsette prisen vil gjenspeile en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Rådmannen vil minne om at konsesjonsloven fra 1974, i tillegg til å innføre bestemmelse om priskontroll, også hadde en bestemmelse (i § 7) om at: «Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det er grunn til å anta at erververen først og fremst tas sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan sees som et ledd i oppsamling av fast eiendom. Det samme gjelder hvis det er grunn til å anta at erververen tar sikte på å skaffe seg vinning ved å selge eiendommen eller deler av den inne kort tid.»

Denne bestemmelsen finnes ikke lenger i dagens konsesjonslov, men den er viktig for å forstå det spesielle med landbrukets produksjonsarealer som grunnlag for matsikkerhet, bosetting og beredskap. Et lovverk kan faktisk benyttes til å sikre landbrukets rettigheter og arealressurser til landbruksformål. Et lovverk vil kunne sikre driftsgrunnlag for de som ønsker å ha yrket sitt i landbruket. Aktiv landbruksutøvelse drevet av eiere som bor på eiendommene er svært viktig for lokalsamfunn og matproduksjon i hele landet. Dette forutsetter sjølsagt at vern om egen matvaresikkerhet, bosetting og beredskap er et mål.

Det er krevende å opprettholde et eget landbruk og en selvforsyningsgrad på mat i et land som Norge. Vi har et høyt kostnadsnivå, høyt lønnsnivå og ikke helt ideelle naturgitte forutsetninger i forhold til arrondering av dyrka mark, topografi og lengde på vekstsesong. Tollbeskyttelse, omfattende budsjettstøtte over jordbruksavtalen med tilskuddsordninger, og lovreguleringer av landbruket, er alt sammen faktorer som bidrar til å opprettholde et landbruk som ellers i hovedsak ville blitt utkonkurrert av mat på verdensmarkedet. Det er selvfølgelig ikke nødvendigvis slik at fjerning eller endring av dette beskyttelsesnettet vil utradere store deler av norske landbruket. Rådmannen mener at det absolutt er viktig at man leter etter muligheter for forenklinger og tilpasninger til de endringer som skjer i samfunnet.

Det er på verdensbasis i ferd med å oppstå underskudd på matproduksjonsevne. En situasjon der vi i dette bildet kanskje kommer til å nedprioritere vårt eget landbruk gjennom liberalisering av lovverket vil for mange også reise store etiske spørsmål.

Urettferdig med priskontroll

Departementet hevder at priskontroll, som vil gjelde fåtallet av landets totale eiendoms-overdragelser innen landbruket, er urettferdig. Dagens situasjon i vårt distrikt er at de aller fleste eiendomsoverdragelser skjer i så nær familie at ervervene er konsesjonsfrie. Disse overdragelsene er følgelig ikke gjenstand for kontroll av kjøpesum, og det kan se ut som at det er en «fri» pris i dag. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at disse eiendommene omsettes for vesentlig høyere pris enn den prisen eiendommen ville ha blitt solgt for ved en konsesjonsbehandling. Ved eiendomsoverdragelser innen familier vil ofte fokus hos partene være at ny eier skal få rimelige forutsetninger for fortsatt landbruksdrift. I slike tilfeller vil også det såkalte åsetesfradraget føre til en lavere kjøpesum enn den som er den beregnede avkastningsverdien på eiendommen, som ville ha vært kommunens fastsatte konsesjonsverdi. Rådmannen mener derfor at priskontroll på konsesjonspliktige erverv neppe er ensbetydende med at konsesjonspliktige eiendommer selges til lavere pris enn innen familier. Priskontroll vil ut fra dette ikke skape stor ulikhet eller slå urimelig ut for kjøper som må søke konsesjon og dermed undergis priskontroll.

De fleste landbrukseiendommer overdras i dag konsesjonsfritt ved familieoverdragelser innen nær slekt, uten at konsesjonslovens prisbestemmelser kommer til anvendelse. Departementet skriver i høringsnotatet at fjerning av prisbegrensningene derfor ikke vil ha noen praktisk betydning for det store flertall av overdragelser. Rådmannen mener at det er fare for at departementet her undervurderer den indirekte effekten. Uten priskontrollen vil det være mulig å omsette en landbrukseiendom for en høyere pris på det frie markedet enn ved overdragelse innen familien. Dette vil lett skape en potensiell verdi på eiendommen. En slik potensiell salgsverdi i det frie markedet vil selvfølgelig påvirke prisnivå på overdragelser innenfor familie. For stor avstand mellom faktisk pris og mulig markedspris vil kunne skape en følelse av forfordeling for eksempel mellom søsken i forbindelse med generasjonsskifter.

Økt kapitaltilgang

Departementet skriver blant annet at et bedre fungerende eiendomsmarked med fri prisdannelse vil medføre samfunnsøkonomiske gevinster og tilføre næringen ny dynamikk, kapital og kompetanse.

Rådmannen ser at det kan være behov for å få økt kapitaltilgang i landbruket, men ser ikke at bortfall av priskontrollen vil gi en slik effekt. Den som selger en landbrukseiendom er på tur ut av næringa, og selgeren kan uten priskontroll oppnå en høy pris på eiendommen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller neppe bli pløyd tilbake i landbruksnæringa. Kapitalen forsvinner tvert imot ut av næringa. De som skal erverve landbrukseiendom vil måtte betale mere og få høyere gjeld. Det er vanskelig å se hvordan dette skal kunne gi ny optimisme hos de som skal inn i næringa. Tvert i mot vil det styrke de som er på vei ut av næringa på bekostning av de som er på vei inn. Dersom kjøper har gitt en pris for eiendommen som klart overstiger den avkastningen/inntjeningen som eiendommen kan gi kan det være vanskelig å skaffe kapital til de investeringer som er nødvendige for å skaffe et resultat som forsvaret investeringen. Rådmannen mener at dette neppe vil være formålstjenlig for landbruket på sikt.

Å betale en «overpris» for produksjonsmidler tilfører ikke kapital til bedriften. Det er også usikkert om bank- og finansinstitusjoner vil se at fri pris vil styrke pantegrunnlaget på landbrukseiendommen. Dette siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne, i landbruksnæringa som i alle andre næringer. Fri pris vil på denne måten bidra til å tappe landbruksnæringa for kapital og ikke slik som høringsnotatet hevder; at fri pris vil føre til styrking av kapitaltilgangen i landbruket.

Rekruttering til næringen

En fri pris vil føre til at eiendommer blir solgt til høystbydende. Dette vil lett ekskludere ungdom med interesse for ei framtid innen landbruket, siden det vil være andre aktører i markedet med langt sterkere økonomi som vil komme i kjøpsposisjon. Fri pris vil gi fortsatt utstrakt bruk av jordutleie og en prisøkning på leid areal. Dette vil heller ikke legge til rette for styrket driftsresultat for de som har yrket sitt i landbruket. Rådmannen ser at en fri pris på landbrukseiendommer vil få nye aktører inn i landbruket. Det er imidlertid mer usikkert om dette er aktører som sjøl vil drive landbruksdrift i framtida. Rådmannen mener at fri pris ut fra dette neppe vil styrke rekrutteringen til landbruket med nye og yngre brukere.

Administrativ innsparing

Konsesjonssaker er tidkrevende for forvaltningen. Alle konsesjonssaker utløser arbeid i form av kartlegging av hva eiendommen består av. Dette gjelder også saker det ikke er priskontroll. Det er imidlertid ekstra mye arbeid med saker der kjøpesummen er del av konsesjonsspørsmålet. En vanlig konsesjonssak innebærer som regel befaring av eiendommen, i alle fall der eiendommen er bebygd. Dette gjelder også dersom kjøpesummen er under 2,5 millioner, og priskontroll etter dagens regler kan falle bort. Forutsetningen for at en i slike saker ikke skal vurdere pris er at huset er i rimelig god stand og at atkomst, vann og avløp er i orden. Dette innebærer at eiendommer uansett må befares for vurdering av bygningsmasse.

Rådmannens konklusjon

Konsesjonsloven er en lov som består av et sett med virkemidler som henger nøye sammen. Det vil av den grunn være lite hensiktsmessig å plukke vekk en enkelt av disse bestemmelsene og la de øvrige bestå. Regjeringen har varslet en gjennomgang av øvrige bestemmelser i

landbrukslovene, blant annet endring av bestemmelsene om boplikt og opphevelse av delingsforbudet i jordloven. Det er vanskelig å forholde seg til bortfall av priskontrollen uten samtidig å se på de øvrige bestemmelsene.

Kortsiktig virkning

På kort sikt vil bortfall av priskontrollen sannsynligvis føre til økt omsetning av landbrukseiendommer. Det er å håpe at en slik effekt vil gi et visst oppsving i næringen, både gjennom at enheter styrkes med utvidet arealgrunnlag(eierskap til arealer som i dag leies) og ved rekruttering. Det er imidlertid lett å forestille seg at det er de som kan by høyest pris som vil bli eier av landbruksressursene. Det er ikke opplagt at disse kjøperne vil være de som bor på eiendommene og driver landbruksnæring i lokalsamfunna.

Langsiktig virkning

På lang sikt vil fri pris på landbrukseiendom sannsynligvis innebære at den som eier produksjonsarealene/-ressursene har kjøpt arealer til høystbydende. Slik samfunnet er i dag er ikke landbruksnæringen ei kapitalsterk næring. Med dagens regler for driveplikt vil dette føre til at de som eier landbruksarealene ikke sjøl driver dem, men leier ut til aktive landbruksprodusenter. Vi får dermed ikke «bukt» med den store andelen av leiearealer i landbruket, og arealressursene vil ikke inngå i pantegrunnlaget på de landbrukseiendommene som driver aktivt i næringa. Landbruket har behov for landbruksressursene og tilgangen til jordbruksarealene vil være avgjørende for fortsatt landbruksproduksjon på gardsbruka i landet. Bortfall av priskontroll ved konsesjon vil lett føre til at også leieprisene vil øke. I Nord-Østerdalen er det for lite jordbruksareal og dermed stor rift om de arealene som er til salgs eller til leie. Konkurransen om tilgang til arealene fører til at leietakere må betale en leiepris som etter hvert vil overstige arealets avkastningsevne.

Landbruks- og matminister Sylvi Listhaug har i sitt svar til Stortinget i interpellasjon om jordvern den 9.1.2014 sagt at hovedformålet med landbrukspolitikken skal være en kostnadseffektiv landbruksproduksjon. Rådmannen kan under henvisning til saksutredningen vanskelig se at bortfall av priskontrollen vil legge til rette for en slik kostnadseffektiv produksjon.

Rådmannen ser for seg at oppkjøp av produksjonsarealer uten priskontroll på lang sikt vil gi stadig større enheter og dermed blir eiendomsstrukturen endret vesentlig. Uten strenge regler for eiers bosetting og drift vil dette påvirke bosettingen og samfunnsstrukturen i et land som vårt i negativ retning. Den langsiktige effekten av fri pris på landbrukseiendommer vil ikke bidra til styrking av lokalsamfunn og den lokale landbruksnæringen. En kan også se for seg en økt industrialisering av produksjonene med de uheldige konsekvenser det kan ha for både dyrehelse og jordsmonn.

En modernisering av priskontrollen med heving av minstebeløp og nedre arealgrenser har nok vært en fornuftig tilpasning til at en høy andel av landbrukseiendommene ikke lenger har aktiv landbruksdrift. En fjerning av priskontrollen for alle landbrukseiendommer vil imidlertid medføre at kjøpere med interesse for landbruksproduksjon blir utkonkurrert av kjøpere med mye kapital og andre kjøpsformål. Det vil også gi økt gjeld på de som skal inn i landbruksnæringa og mere penger til de som er på vei ut. Det norske samfunnet vil være tjent med at det fortsatt er priskontroll på landbrukseiendommer.

Det er et nasjonalt ansvar å ta hånd om landbrukets arealressurser for sikring av landet matvareproduksjon. Det er dermed også et beredskapsperspektiv i diskusjonen om priskontroll på landbrukseiendommer. Det er svært beklagelig og uheldig for hele landet generelt og landbruksnæringen spesielt, at landets regjering går inn for at dette store og viktige samfunnsansvaret skal overlates til markedskreftenes frie spill.

Innstilling:

Alvdal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd.

Dette begrunnes med at fjerning av priskontrollen vil:

- ♦ føre til at de som skal selge, og gå ut av landbruksnæringa, tar kapital ut av næringa.
- ♦ øke gjeldsnivået på landbrukseiendommene og dermed redusere framtidig inntektspotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.
- ♦ åpne for at kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egen utøvelse av jakt og fiske mm vil presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover.
- ♦ utkonkurrere de kjøpere som ønsker å drive egen landbruksproduksjon.
- ♦ ikke fremme rekrutteringen til landbruket
- ♦ svekke bosettingen og landbruksproduksjonen i hele landet.
- ♦ gi en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensial på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape følelsen en forfordeling mellom for eksempel søsken.
- ♦ kunne føre til dramatiske endringer innen landbruket dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at de skal vurdere.

Det vises for øvrig til rådmannens saksvurdering.

Kommunestyret behandlet saken i møte 30.01.2014 :

Forslag fra Venstre:

Alvdal kommune mener Landbruks- og matdepartementets forslag om å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd er utilstrekkelig utredet. Departementets begrunnelser og tilnærminger ivaretar ikke viktige hensyn som styrket jordvern samt sikring av aktiv drift av jordbruksjord. Alvdal kommune mener høyere verdsetting av jordbruksjord er ønskelig for å styrke jordvernet og bidra til mer effektiv bruk av dyrkingsjord. Dette kan tale for friere prisdannelse ved å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd. Noen endringer i f.eks jordloven kan av samme grunn være hensiktsmessig. Imidlertid mener Alvdal kommune at bare en helhetlig gjennomgang av saksfeltet, hvor landbrukspolitiske og juridiske virkemidler ses i sammenheng, vil utgjøre en faglig forsvarlig tilnærming.

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Venstres forslag, ble innstillingen vedtatt med 12 mot 5 stemmer.

Vedtak

Alvdal kommune frarår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd.

Dette begrunnes med at fjerning av priskontrollen vil:

- ♦ føre til at de som skal selge, og gå ut av landbruksnæringa, tar kapital ut av næringa.
- ♦ øke gjeldsnivået på landbrukseiendommene og dermed redusere framtidig inntektspotensial for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.
- ♦ åpne for at kapitalsterke kjøpere med formål fritid, rekreasjon, egen utøvelse av jakt og fiske mm vil presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover.
- ♦ utkonkurrere de kjøpere som ønsker å drive egen landbruksproduksjon.
- ♦ ikke fremme rekrutteringen til landbruket
- ♦ svekke bosettingen og landbruksproduksjonen i hele landet.
- ♦ gi en indirekte virkning også på overdragelser innenfor nær slekt, da et økt markedspotensial på en landbrukseiendom gjør det vanskeligere å overdra til redusert pris innen nær slekt uten å skape følelsen en forfordeling mellom for eksempel søsken.
- ♦ kunne føre til dramatiske endringer innen landbruket dersom også personlig boplikt fjernes, slik regjeringserklæringa har varslet at de skal vurdere.

Det vises for øvrig til rådmannens saksvurdering.