



Landbruks- og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Vår saksbehandler:
Steinar Nordvoll

Deres ref.:

Vår ref.:
Sak: 14/82
J.nr. 14/1088

Arkiv:
V69

Vår dato:
31.01.2014

Særutskrift: Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak i saken:

29.01.2014 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk

Møtebehandling:

FRP – Trond Helge Urdal satte frem følgende forslag til vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk har ingen innvendinger til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer.

Dette med følgende begrunnelse: Det kan være urettferdig for eldre gårdbrukere at de ikke kan bytte gården sin i en leilighet fordi det er priskontroll på bruk over 500 dekar skog og eller mer enn 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. Den fører også til samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten.

Alternativt forslag til vedtak fra FRP – Trond Helge Urdal fikk 4 stemmer (FRP, H, KRF)
Rådmannens forslag til vedtak fikk 3 stemmer (AP, V)
FRP – Trond Helge Urdal forslag til vedtak ble vedtatt.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk -003/14 Vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk har ingen innvendinger til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer.

Dette med følgende begrunnelse: Det kan være urettferdig for eldre gårdbrukere at de ikke kan bytte gården sin i en leilighet fordi at det er priskontroll på bruk over 500 dekar skog og eller mer enn 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. Den fører også til samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten.

Vedtaket er fattet med 4 mot 3 stemmer.

Utskrift av møtebok følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Sokndal kommune


Marit Rødland Egeland
Konsulent



**Sokndal
kommune**

Saksbehandler: Jordbrukssjef Steinar Nordvoll
ArkivsakID.: 14/82
Arkivkode: V69

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
003/14	Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk	29.01.2014

Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Rådmannens innstilling

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk ønsker fortsatt priskontroll på ubebygde landbrukseiendommer og bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar skog eller mer enn 25 dekar fulldyrket- og overflatedyrket jord. Dette for å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av eiendommer som skal nyttes til landbruksformål.

29.01.2014 Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk

Møtebehandling:

FRP – Trond Helge Urdal satte frem følgende forslag til vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk har ingen innvendinger til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer.

Dette med følgende begrunnelse: Det kan være urettferdig for eldre gårdbrukere at de ikke kan bytte gården sin i en leilighet fordi at det er priskontroll på bruk over 500 dekar skog og eller mer enn 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. Den fører også til samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten.

Alternativt forslag til vedtak fra FRP – Trond Helge Urdal fikk 4 stemmer (FRP, H, KRF)

Rådmannens forslag til vedtak fikk 3 stemmer (AP, V)

FRP – Trond Helge Urdal forslag til vedtak ble vedtatt.

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk -003/14 Vedtak:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk har ingen innvendinger til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer.

Dette med følgende begrunnelse: Det kan være urettferdig for eldre gårdbrukere at de ikke kan bytte gården sin i en leilighet fordi at det er priskontroll på bruk over 500 dekar skog og eller mer enn 25 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord. Den fører også til samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten.

Vedtaket er fattet med 4 mot 3 stemmer.

Vedlegg:

Nr	Dok.nr	Tittel på vedlegg
1	96302	Høring - forslag til å oppheve bestemmelsen om `priskontroll` i konsesjonsloven

Klageadgang:

Nei.

Faktiske opplysninger:

Landbruks- og matdepartementet sendte ut 4. desember 2013 et høringsforslag til endringer i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Høringsforslaget gjelder §9 første ledd nr. 1, om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er forslag om at prisvurderingen knyttet til konsesjon ved overtakelse av landbrukseiendommer oppheves. Høringsfristen er 1. februar 2014

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det blant annet legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

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 mer enn 25 dekar fulldyrket- og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Ved erverv av ubebygde arealer som skal brukes til landbruksformål, er det priskontroll uavhengig av nevnte arealgrenser.

Departementet har satt en nedre grense for når konsesjonsmyndighetene skal vurdere prisen på en landbrukseiendom ervervet til landbruksformål. Denne grensen ble senest endret i 2012 og er nå kr. 2.500.000,-.

Det er tilfeller hvor ervervet er konsesjonsfritt som følge av nært slektskap eller odel. Bebygd eiendom ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar, er også unntatt fra konsesjonsplikt. En rekke erverv av eiendommer til landbruksformål faller derfor utenfor priskontrollen

Retningslinjer for priskontroll vedr. landbrukseiendommer finnes i rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010 og M-2/2012. Prisfastsettelsen tar utgangspunkt i avkastningsverdien (bruksverdien) av jord og skog og kostnadsverdien (nedskrevet gjenskaffelsesverdi) av bygninger (driftsbygninger, våningshus og kårhus). En legger også til en boverdi. For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdisettingsgrunnlag. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi.

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve reglene om priskontroll fordi de mener at priskontrollen 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.

Landbruks- og matdepartementet mener videre at priskontrollen er en inngripende ordning i eierens rett til å råde over eiendommen sin. Dessuten er reglene for priskontroll kompliserte og vanskelige å forholde seg til for partene og konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som departementet mener ikke står i forhold til det som oppnås. En oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser til andre oppgaver i kommunene.

Landbruks- og matdepartementet mener at dagens ordning kan virke urimelig. De viser til at de fleste landbrukseiendommer er unntatt priskontroll. Det kan da virke urimelig med priskontroll på de få eiendommene som omfattes av kontrollen.

I høringsnotatet legger departementet opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014.

Av høringsnotatet fremgår det at departementet ikke ønsker at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer skal bli avslått i perioden frem til priskontrollen eventuelt blir opphevet. Departementet har derfor ved brev av samme dato som høringsnotatet henstilt kommunene, fylkesmennene og Statens landbruksforvaltning om ikke å legge avgjørende vekt på pris til ugunst for partene ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad.

Alternative løsninger:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk har ingen innvendinger til forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen på landbrukseiendommer. Dette med følgende begrunnelse:

Saksbehandlers vurderinger og konsekvenser:

Det har vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv siden konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19. Reglene kom inn ved forslag fra Landbrukskomiteen under behandling av lovforslaget. Komiteen mente at konsesjonsloven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer. En samfunnsmessig forsvarlig pris har vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser.

Skal landbrukspolitiske mål nås er det nødvendig at bl.a prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Priskontrollens fremste funksjon har altså vært å sikre at prisen på eiendommen står i stil til hva det er mulig å tjene på å drifte den.

Departementet har tidligere fokusert sterkt på nødvendigheten for samfunnet å ha kontroll på prisnivået på landbrukseiendommer, men har nå endret synet på dette.

Bøndene mottar årlig store overføringer fra staten og dersom prisene på landbrukseiendommer heves som følge av bortfall av priskontroll, kan det bli behov for enda større overføringer fra staten for å opprettholde bøndenes inntekter. Det vil være en uheldig utvikling.

Det er ikke tvil om at priskontrollen på landbrukseiendommer har bremsset prisveksten på gårdsbruk. Spesielt sentrumsnære gårdsbruk vil etter bortfall av priskontroll sannsynligvis øke mye i verdi. I sterke produksjonsområder hvor kampen om jorda er stor, vil prisene sannsynligvis også øke.

Økte priser på landbrukseiendommer gjør det vanskeligere for landbruksinteresserte å få kjøpt gårdsbruk som en kan leve av. Det kan hindre rekruttering til landbruk. Det blir også dyrere å kjøpe tilleggsjord og kan hindre dannelsen av rasjonelle enheter.

Oppheving av priskontrollen på landbrukseiendommer vil nok gjøre flere gårder tilgjengelige for salg. Det kan være positivt, men høyere priser vil øke kravet til egenkapital. Hvis en kopler bortfall av priskontroll med fjerning av bo- og driveplikten, så kan det føre til at kun de kapitalsterke vil sitte med eierskap til landbrukseiendommer. De kapitalsterke er ikke nødvendigvis interessert i å drive selv, men kan se på dette som en investering i eiendom og leie ut jorda. Dette kan bidra til å øke andelen av leiejord.

Det er argumenter også for å oppheve priskontrollen. Mange landbrukseiendommer er allerede unntatt priskontroll på grunn av slektskap, størrelse og pris. Det kan da virke urimelig med priskontroll på de få eiendommene som omfattes av kontrollen. Priskontrollen kan ha uheldig virkninger, fordi den kan dempe eiernes vilje til å investere i landbrukseiendom. De som eier slik eiendom, vil være forsiktige med å gjøre investeringer som de ikke kan regne med å få igjen i prisen konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg. Oppheving av priskontrollen er til fordel hvis en skal selge gården og flytte inn i en leilighet.

Etter en samlet vurdering, med vekt på å opprettholde en samfunnsmessig forsvarlig pris med tanke på de som skal kjøpe gård og ha sitt yrke i landbruket, mener en priskontrollen bør opprettholdes.

Rådmannens merknader:

Ingen merknader.

Dokumentliste

Nr	Type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	04.12.2013	Det kongelige Landbruks- og matdepartementet	Praktisering av priskontrollen
1	I	05.12.2013	Landbruks- og Matdepartementet	Høring - forslag til å oppheve bestemmelsen om 'priskontroll' i konsesjonsloven

Videre oppfølging:

Hovedutvalg for landbruk, næring og miljø uttaler seg til høringen på vegne av Sokndal kommune. Lovendringen i konsesjonsloven avgjøres av Stortinget.