

STRAND KOMMUNE

Møtebok

SAKSGANG		
Saksnr.	Utvalg	Dato
006/14	Formannskapet	29.01.2014

Arkivkode	Saksbehandler	Arkivsak/j.post
025	Jon Ola Syrstad	13/4456 14/496

Høring: Forslag til endringer i konsesjonsloven

Forslag til vedtak:

1. Strand kommune tilrår at endringer av prisregelen i § 9 i konsesjonsloven blir grundig vurdert i forhold til de øvrige delene av landbrukspolitikken og at endringer ikke blir iverksatt uten en omfattende endring av inntektsmålsettingen og nivået på inntektsoverføringene til næringen.
2. Strand kommune tilrår at konsesjonsloven, dersom prisbestemmelsen tas bort, vurderes opphevet i sin helhet.
3. Strand kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.2013 henstiller kommunen om å sette gjeldende lovregler til side. Kommunen vil ikke følge henstillingen og vil fortsatt legge gjeldende lovregler til grunn for saksbehandlingen.

29.01.2014 FORMANNSKAPET

Behandling:

Det ble ikke fremsatt avvikende forslag.

Voting:

Rådmannen sin innstilling ble **enstemmig** vedtatt.

FOR-006/14 VEDTAK:

1. Strand kommune tilrår at endringer av prisregelen i § 9 i konsesjonsloven blir grundig vurdert i forhold til de øvrige delene av landbrukspolitikken og at endringer ikke blir iverksatt uten en omfattende endring av inntektsmålsettingen og nivået på inntektsoverføringene til næringen.
2. Strand kommune tilrår at konsesjonsloven, dersom prisbestemmelsen tas bort, vurderes opphevet i sin helhet.
3. Strand kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.2013 henstiller kommunen om å sette gjeldende lovregler til side. Kommunen vil ikke følge henstillingen og vil fortsatt legge gjeldende lovregler til grunn for saksbehandlingen.

Jørpeland, 08.01.2014

Jon Ola Syrstad
rådmann

Vedlegg

Dok.dato	Tittel
08.01.2014	Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
05.12.2013	Praktisering av priskontrollen - Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom

1. Sammendrag

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring et forslag om å endre konsesjonsloven slik at det ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte prisen ved kjøp av landbrukseiendom er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Høringsfristen er 01.02.2014.

2. Fakta

I lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, som ble vedtatt av Stortinget i 1974, var det i formålsbestemmelsen inntatt en bestemmelse om at det i slike saker skulle legges vekt på om den avtalte prisen var i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom. I rundskriv M-147/80 ga Landbruksdepartementet en nærmere begrunnelse for at det var nødvendig å ha en slik lovregel i forbindelse med konsesjon på landbrukseiendommer:

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder mål som å forbeholde landbrukseiendommer for aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og å gi yrkesutøverne i landbruket økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Skal disse mål nås er det bl.a. nødvendig at prisenivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital og at det med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag blir en økonomisk avkastning som gir tilfredsstillende godtgjørelse til arbeidet som legges ned på eiendommen.

Det må søkes unngått at de bedrede inntektsforhold i jordbruket slår ut i økte eiendomspriser som igjen vil føre til krav om at inntektsforholdene for jordbruket må bedres. Skal inntektsmålsettingen i jordbruket gjennomføres, må eiendomsprisene holdes på et forsvarlig nivå.

Da den nye konsesjonsloven ble vedtatt av Stortinget i 2003 ble bestemmelsen om priskontroll videreført for eiendomssalg som gjelder landbrukseiendom som fortsatt skal brukes til landbruksformål, nå som en del av § 9, første ledd i loven:

«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

Under den grundige behandlingen av spørsmålet i Stortinget konkluderte Næringskomiteen med at bestemmelsen om prisvurdering i saker som gjelder landbrukseiendom virket etter sin hensikt. Prisvurderingen ved konsesjon på landbrukseiendom ble derfor videreført i den nye loven.

Regjeringens forslag er nå å ta bort bestemmelsen i pkt 1 slik at det ikke lengre skal tas hensyn til om prisene på landbrukseiendom er på et samfunnsmessig forsvarlig nivå ved avgjørelse av konsesjonssaker.

3. Lover, forskrifter, rundskriv

Konsesjonsloven § 9, første ledd

Rundskriv 147/80 fra Landbruksdepartementet:

Nærmere om «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling».

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder mål som å forbeholde landbrukseiendommer for aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og å gi yrkesutøverne i landbruket økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Skal disse mål nås er det bl.a. nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlig faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital og at det med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag blir en økonomisk avkastning som gir tilfredsstillende godtgjørelse til arbeidet som legges ned på eiendommen.

Det må søkes unngått at de bedrede inntektsforhold i jordbruket slår ut i økte eiendomspriser som igjen vil føre til krav om at inntektsforholdene for jordbruket må bedres. Skal inntektsmålsettingen i jordbruket gjennomføres, må eiendomsprisene holdes på et forsvarlig nivå.

Rundskriv M-4/2001 fra Landbruksdepartementet:

Ved avgjørelsen av konsesjonssaken må det vurderes om avtalt pris er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom, jf konsesjonsloven § 1 nr. 4. Er prisen for høy i forhold til dette, vil det ikke være i samsvar med loven å gi konsesjon.

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere landbrukspolitikken. Dette gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale vilkår som skaper stabile heltids- og deltids arbeidsplasser i landbruket.

4. Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Ingen spesielle.

5. Innkomne uttalelser

Ingen.

6. Barn og unge

Ikke aktuelt.

7. Naturmangfaldlova §8-12

Ikke aktuelt.

8. Alternative løsninger med konsekvenser

Formannskapet kan:

- a) Velge å gi uttalelse i samsvar med rådmannen sin innstilling eller annen uttalelse eller
- b) Velge å ikke gi uttalelse

9. Vurdering og konklusjon

Prisvurderingen i konsesjonssaker som gjelder landbrukseiendom er ett av mange virkemidler i en omfattende og kompleks landbrukspolitikk. De sentrale målene i landbrukspolitikken er å legge til rette for økt matvareproduksjon til en økende befolkning i landet og å sikre inntektsmuligheter for næringsutøverne i landbruket. Prisvurderingen i konsesjonssaker spiller sammen med en rekke andre virkemidler for å unngå at kostnadene

blir for høye og inntektene for lave til at vi kan opprettholde et aktivt næringsmessig landbruk for høy matvareproduksjon basert på norske ressurser.

I høringsnotatet, som følger saken som vedlegg, redegjør Landbruks- og matdepartementet for de mange innskrenkningene av prisvurderingen i konsesjonssaker og viser at slike vurderinger nå skal foretas i bare et mindre antall av konsesjonssakene. Det påstås samtidig at prisvurderingene i disse sakene har liten indirekte virkning på prisdannelsen ved andre salg av landbrukseiendom. Etter rådmannens vurdering er dette ikke riktig. Erfaringer fra Strand kommune og fra Rogaland for øvrig viser at prisvurderingen i konsesjonssaker, og de verdsettingsprinsippene som legges til grunn i slike saker, har stor innvirkning på prisforventninger og prisavtaler også i salg av landbrukseiendom som ikke er underlagt prisvurdering. Virkningene av denne regelen på det alminnelige prisnivået og prisutviklingen på landbrukseiendom, og på areal som omsettes som tilleggsjord, er derfor mye større enn det gis inntrykk av i høringsnotatet.

Høringsnotatet peker på noen grunner til å oppheve bestemmelsen om prisvurdering i konsesjonssaker. Men notatet inneholder ingen drøfting av det som er den egentlige grunnen til at vi har en slik bestemmelse særskilt for landbrukseiendommer. Denne begrunnelsen er presist formulert i rundskriv 147/80:

«Det må søkes unngått at de bedre inntektsforhold i jordbruket slår ut i økte eiendomspriser som igjen vil føre til krav om at inntektsforholdene for jordbruket må bedres. Skal inntektsmålsettingen i jordbruket gjennomføres, må eiendomsprisene holdes på et forsvarlig nivå.»

Det er et sentralt mål i landbrukspolitikken at utøverne i landbruket skal ha inntektsmuligheter som kan gi en rimelig inntekt for det arbeidet som legges ned i næringen. Staten yter store driftstilskudd til landbruket for å sikre disse inntektsmulighetene. Fri prisdannelse ved kjøp av gård vil øke landbrukets løpende kapitalkostnader og med det svekke inntektsmulighetene. Skal inntektsmulighetene opprettholdes må statens overføringer til landbruket økes enda mer. Det er altså en direkte sammenheng mellom priskontrollen og de andre virkemidlene i landbrukspolitikken, og priskontrollen kan derfor ikke vurderes og avvikles separat. Før priskontrollen avvikles må det vurderes hvordan denne endringen virker inn på de andre delene av landbrukspolitikken, særlig på målet om å sikre næringsutøverne inntektsmuligheter og statens engasjement i å gi driftstilskudd til landbruksnæringen. Dersom en stor del av driftstilskuddene går tapt for yrkesutøverne gjennom økte eiendomspriser og høyere kapitalkostnader vil det ikke være samfunnsmessig forsvarlig å bruke mange milliarder kroner årlig i landbruksoverføringer.

Dersom departementet, etter en helhetlig gjennomgang av prisbestemmelsen i forhold til den øvrige landbrukspolitikken, kommer til at prisvurderingen i konsesjonssaker skal falle bort, vil det aller meste av aktive virkemidler i konsesjonsloven være avviklet. I den grad det er gitt avslag på søknad om konsesjon etter reglene i konsesjonsloven er dette i de aller fleste tilfeller basert på prisvurderingen. De øvrige vurderingspunktene i § 9, første ledd, er bare unntaksvis aktuelle som avgjørende momenter i konsesjonssaker. Det må derfor vurderes om ikke en konsesjonslov uten prisbestemmelse har mistet sin praktiske betydning som landbrukspolitisk virkemiddel og om hele konsesjonsloven da bør oppheves.

Parallelt med høringen av forslaget om endringer i konsesjonslovens § 9 har Landbruks- og matdepartementet sendt brev datert 04.12.2013 til kommunene om praktiseringen av prisbestemmelsen. Brevet følger som vedlegg til saken. Departementet henstiller der kommunen om ikke å legge avgjørende vekt på den avtalte prisen i konsesjonssaker, også i perioden fram til en eventuell lovendring er behandlet i Stortinget. I gjeldende konsesjonslov fremgår det imidlertid eksplisitt at det skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendom. Vi forstår denne bestemmelsen slik at det å legge særlig vekt på prisen innebærer at det i mange saker blir lagt avgjørende vekt på prisen. Departementets henstilling i brev av 4.12.2013

framstår derfor som en anmodning om å sette gjeldende lovregler til side. Strand kommune stiller seg svært kritisk til dette og mener at kommunenes lojalitet til de lovregler Stortinget har fastsatt er en nødvendig forutsetning for styringen av samfunnet og implementeringen av den nasjonale politikken. Strand kommune vil derfor fortsatt behandle saker på grunnlag av gjeldende lovregler.

Forslag til vedtak fremgår fra hovedarket.