



ROLLAG KOMMUNE

Rollag kommune

Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/729	EBG.. 31 02 30 30	V62	31.01.2014

Høring - Endring i konsesjonsloven §9 - Opphevelse av reglene om priskontroll

Vedtak i Rollag formannskapet - 30.01.2014:

Rollag kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Rollag kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Med vennlig hilsen

Else Berit Grette
Enhetsleder fellestjenesten



Rollag kommune

Rollag : 28.01.2014
Arkiv : V62
Saksmappe : 2013/729
Avd : Utvikling
Saksbehandler : Knut Landsverk

Høring - Endring i konsesjonsloven §9 - Opphevelse av reglene om priskontroll

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Formannskapet	30.01.2014	2/14

Behandling i Formannskapet - 30.01.2014:

Ordfører Dag Lislien fremmet følgende forslag til vedtak:

Rollag kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Rollag kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Forslaget ble vedtatt med 3 mot 1 stemme.

Vedtak i Formannskapet - 30.01.2014:

Rollag kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Rollag kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Utvalgsleders forslag til vedtak :

Saken legges fra til behandling.

Fakta:

Landbruksdepartementet har sendt på høring forslag til endringer i konsesjonsloven av 28. nov. 2003. Gjeldende konsesjonslov bruker ikke begrepet "priskontroll". Begrepet blir likevel i praksis brukt om den vurderingen av pris konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post adresse
3626 ROLLAG	31 02 30 00	32 74 69 15	postmottak@rollag.kommune.no

Hjemmeside: www.rollag.kommune.no

konsesjonsloven. Høringsforslaget gjelder opphevelse av priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer etter konsesjonsreglene i § 9 første ledd nr. 1. Det vises til høringsnotat av 4. des. 2013.

Bortfall av priskontroll kan etter departementet/regjeringens syn medføre:

1. styrket privat eiendomsrett
2. øke tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere
3. mindre ressursbruk på kontroll og forvaltning av komplisert ordning
4. fortsatt samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling da priskontroll har liten betydning
Andre forhold som påvirker prisutviklingen er: private takster, odelstakster, åsetetakster, skiftetakster og avtaleskjønn
5. mer likebehandling - sett i forhold til at de fleste overdragelser er unntatt priskontroll (innad familie)
6. økt investeringslyst hos eksisterende eiere – kan få igjen investert kapital
7. økt omsetning av landbrukseiendommer og leiejord
8. bedre rekruttering

Ordinær priskontroll ble innført ved konsesjonsloven i 1974 og hovedformålet ved reglene har vært å «*tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*» gjennom å

- sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen
- legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning
- holde prisnivå på landbrukseiendommer slik at det står i forhold til eiendommens driftsgrunnlag (økonomisk avkastning) samt verdi som bosted
- ikke kreve urimelig høy egenandel
- legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket

Priskontroll ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål. Ved lovendringer i eiendomslovgivning 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.

Tabellen nedenfor viser en oppstilling og kriterier for hvilke type eiendommer som i dag er underlagt direkte priskontroll ved omsetning av fast eiendom. Raden priskontroll viser de tilfeller der det er priskontroll i dag, og der regjeringen ønsker å oppheve priskontrollen (Kolonner merket «Ja»). Til sammenligning er det i tabellen også tatt med hvilke eiendommer som faller utenfor priskontrollen i dag.

Konsesjonspliktige erverv							Konsesjonsfritt	
Markslag/ størrelse:	Uproduktivt eller skal ikke benyttes til landbruk	Produktivt areal (som skal benyttes til landbruk 1)					Se egenerklæring konsesjonsfrihet SLF- 360 * Bebygd areal < 100 da totalt eller <= 25 da jord * Slektskap * Div ubebygde arealer	
		Kan ikke odles: < 25 da jord 4)/ 500 da skog	Kan odles: > 25 da jord/ 500 da skog					
Bebyggelse:2)	0	B	Ub	B		Ub		
Bolig som kan bebos: 3)	0	0	0	Nei	Ja			0
Kjøpesum mill. kr	0	0	0	0	< 2,5	>= 2,5		0

Postadresse:

3626 ROLLAG

Telefon:

31 02 30 00

Telefax:

32 74 69 15

E-post adresse

postmottak@rollag.kommune.no

Hjemmeside: www.rollag.kommune.no

					5)			
Pris- kontroll	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei	Ja	Ja	0
0) = irrelevant eller skal ikke vurderes 1) bare erverv av eiendom som skal <u>nyttes til landbruksformål</u>, jf. § 9 i konsesjonsloven Om begrepet <u>landbruksformål</u> i landbrukslovgivningen jf. M2/2009 – Konsesjon og boplikt, pkt 8.2.1: <i>"Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til "landbruksformål". Uttrykket må ikke forveksles med det samme uttrykket som er brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Landbruket er i utvikling, og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Hva som er tilleggsnæringer vil variere over tid i takt med denne utviklingen. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor det bl.a. sees hen til om næringen har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag, eller annen virksomhet på eiendommen"</i> 2) B= Bebygd med noe, Ub= Ubebygd 3) Tilleggskrav : Må ha vann, veg, kloakk 4) Jord: Sum fulldyrka + overflatedyrka (beite teller ikke med i arealgrensen) 5) Nedre beløpsgrense gjelder bare i tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål (høringsnotat LMD 4.12.13)								

Rådmannens vurdering:

Konsekvensene ved opphevelse av priskontroll

Rådmannen mener at priskontroll har vært et viktig virkemiddel til å holde en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer i samsvar med målsettingen for priskontrollen.

Opphevelse av kontrollen vil etter rådmannens vurdering medføre:

- **Økte priser på landbrukseiendommer**

Markedskreftene viser at det i dag er betalingsvillige kjøpere som ønsker å sikre seg attraktive eiendommer til priser som ikke kan forankres i økonomisk avkastning på eiendommen. Dette vil gi store prisforskjeller på ellers sammenlignbare eiendommer. Det er grunn til å anta at prisene vil øke spesielt på:

- eiendommer i sentrale strøk og tettstedsnære små landbrukseiendommer i distriktene (attraktive som bosted)
- eiendommer med større utmarksressurser (som kan benyttes til fritidsformål; jakt og fiske)
- tilleggsjord til aktive gårdsbruk (økt konkurranse om arealene ved fri prisdannelse)

Det antas også at prisene på andre deltidsbruk også vil øke noe fordi utbudet er mindre enn etterspørselen.

Selv om prisreguleringen i dag bare omfatter mindre enn 10 % av omsatte landbrukseiendommer, er det likevel grunn til å anta at konsesjonslovens bestemmelser om verdsetting har vært toneangivende for øvrige prissetting. Ved bortfall av prisreguleringen vil dette påvirke øvrige takster. Dette vil også være tilfelle ved overdragelse av gård som ledd i generasjonsskifte, fordi åsetestakst bare er

aktuelt som ledd i skifteoppgjør. Privat takst blir ofte gjort med utgangspunkt i markedspris, ettersom søsken vil/skal ha sin del av arv/gave. Regjeringens påstand om at pris innen familie ikke er avhengig av markedspris er direkte feil, og økt pris på landbrukseiendom vil gjøre det vanskeligere for ungdom å ta over aktive gårdsbruk, også innen familie/slekt.

- **Kostnadene i jordbruket vil øke**

Økte priser på landbrukseiendommer vil medføre at næringsutøvere må binde opp større kapital og dette vil gi skjeve inntektsfordeling over generasjonsintervallene og er ikke i tråd med formålet om å sikre inntjeningen til næringsutøvere. Høyere pris ved kjøp av landbrukseiendom, vil også medføre mindre kapital til investeringer på eiendommen senere.

- **Antatt redusert statsstøtte til jordbruket**

Landbruket får overført midler fra staten (jordbruksavtalemidler) fordi dekning av kostnader og inntekt ikke kan hentes utelukkende fra pris på solgte varer. Overføringene blir dermed en betaling fra samfunnet eller for de fellesgoder landbruket produserer. Omfanget av overføringene er akseptert av storsamfunnet for å opprettholde kulturlandskapet samt sikre selvforsyningsgraden. I denne sammenheng har det også vært et mål å beholde en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer for å opprettholde overføringene. Bortfall av priskontroll kan endre dette forholdet. Det er kjent gjennom regjeringserklæringen at regjeringen ønsker å redusere overføringen til næringen.

Reduserte overføringer medfører færre bønder, færre arbeidsplasser i landbruksrelaterte næringer og gjengroing av kulturlandskapet

- **Eierskap - uten forankring i produksjon**

Dersom «kapitalkreftene slippes løs» vil det medføre større omsetning av eiendommer. Dette kan være positivt, men kjøpergruppen kan i større grad bli kapitalsterke personer og foretak som normalt ikke har forankring i næringen og som heller ikke ønsker å drive selv. Resultatet vil bli mer leiejord. Dette hindrer formålet om å legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning samt å gi aktive yrkesutøvere adgang til næringen. Rekrutteringen til næringen vil derfor heller ikke bli bedre slik regjeringen antar.

Andre forhold

Slik rådmannen ser det, vil de antatte negative effektene av fjerning av priskontrollen bli ytterligere forsterket dersom også andre bebudede endringer i landbrukslovgivningen blir gjennomført.

Rådmannens konklusjon:

Rollag kommune har vurdert konsekvensen av endringsforslaget om opphevelse av priskontrollen i forhold høringsnotat av 4. des. 2013. På denne bakgrunn fremmes følgende konklusjon:

Rollag kommune anbefaler ikke opphevelse av - konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 samt tvangsloven § 11-44 tredje ledd.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post adresse
3626 ROLLAG	31 02 30 00	32 74 69 15	postmottak@rollag.kommune.no

Hjemmeside: www.rollag.kommune.no

Rollag kommune mener at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den.

Vedlegg:

Høringsbrev – forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjon

Høringsnotat. Endring i konsesjonsloven §9 – oppheve første ledd nr. 1