



**ØYER KOMMUNE**  
Rådmannen

Det Kongelige landbruks- og matdepartement  
P.b. 8007 Dep.

0030 OSLO

*Saksbehandler: Sveinar Kildal*

*Saksnr.: 14/114-4*

*Arkivkode:*

*Deres ref:*

*Dato: 31.01.2014*

## **HØRINGSUTTALELSE OM OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN § 9 FØRSTE LEDD NR. 1**

Kommunestyret behandlet i møte 30.01.2014 sak 7/14. Følgende vedtak ble fattet:

Øyer kommune vil fraråde opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1.

Departemenret varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Kommunestyret i Øyer kommune mener at ulike lovendringer må ses i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsidiktede virkninger.

Vedtaket sendes LMD som høringsuttalelse.

Med hilsen



Sveinar Kildal  
Rådmann

Kopi: Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Adresse:  
Kongsvegen 325  
2636 Øyer

E-post  
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:

# SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 14/114

## HØRINGSUTTALELSE OM OPPHEVING AV KONSESJONSLOVEN § 9 FØRSTE LEDD NR. 1

---

Saksbehandler: Sveinar Kildal

Arkiv:

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

7/14 Kommunestyret

30.01.2014

### Vedlegg:

Ingen.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

### Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1. En oppheving av priskontrollen vil få konsekvenser for landbruket og eiendomsmarkedet. Landbruks- og matdepartementet har vurdert konsekvensene i høringsnotatet. Det er svært delte meninger om konsekvensene er negative eller positive. Rådmannen og Landbrukskontoret har ikke tatt stilling i denne saken. Rådmannen legger frem saken med tre alternative innstillinger.

### Saksutredning:

Landbruks- og matdepartementet sendte den 4. desember 2013 et forslag om at «priskontrollen» i konsesjonsloven oppheves ut på høring. Høringsfristen er 1. februar 2014.

Høringsbrevet gjelder bare konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1, og denne foreslås opphevet.

I Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. lov-2003-11-28-98 står det i § 9 første ledd nr. 1 at det ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal en ved avgjørelse om det skal gis konsesjon legge særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig utvikling. Landbruks- og matdepartementet omtaler dette som priskontroll. Det er altså om den avtalte prisen er i tråd med en samfunnsmessig forsvarlig utvikling som skal vurderes.

I høringsnotat til høringsbrevet er det gjort nærmere rede for departementets begrunnelse for å oppheve priskontrollen. Fullstendig høringsnotat kan hentes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsnotat.html?id=747351>

Dette er en kort oppsummering

- priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer
- priskontrollen demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere
- priskontrollen griper inn i eierens rett til å råde over eiendommen sin
- reglene rundt priskontrollen er kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene
- priskontrollen er urimelig siden de fleste overdragelser innen landbruket er unntatt priskontroll (konsesjonsfri overdragelse innen familie)
- en oppheving av priskontrollen vil gjøre det lettere å komme inn på markedet for de som vil satse på landbruket, og lettere for de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt
- oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser i forvaltningen

#### **Vurdering:**

Departementet har i høringsnotatet påpekt fordeler ved opphevelse av priskontrollen. I det følgende vil det kort drøftes fordeler og ulemper ved priskontroll og eventuell fjerning av denne. Denne vurderingen er ikke uttømmende og peker på enkelte elementer i denne svært komplekse saken.

#### Omsetning av landbrukseiendommer

Landbruks- og matdepartementet peker på at opphevelse av priskontrollen vil føre til økt omsetning av landbrukseiendommer. Dette er riktig dersom det er prisforventninger som er avgjørende for om noen av dagens eiere av landbrukseiendommer faktisk ønsker å selge. Dette vil ikke være relevant i alle tilfeller. Det er mange eiere av landbrukseiendommer uten konkrete framtidsplaner for sin eiendom og som har salg som et aktuelt alternativ. Å selge slektsgarden sitter langt inne hos mange. At det er riktig kjøper, med de rette kvalifikasjoner og holdninger, betyr i mange tilfeller mer enn selve prisspørsmålet. I slike tilfeller vil ikke fjerning av priskontrollen få samme virkning. Eier av landbrukseiendommer vil selv kunne velge å selge til lavere pris enn markedspris i ett fritt marked dersom eier en mer egnet driver enn høyeste bud.

Det er også grunn til å tro at innstramningen i odelskretsen som ble gjort i odelsloven fra nyttår vil få flere landbrukseiendommer ut på salg. Det kan tenkes at det kunne være nyttig å se utslag av denne lovendringen før nye lovreguleringer ble fjernet.

#### Investeringsvilje

Departementet mener at priskontrollen demper viljen til å investere siden enkeltinvesteringer i eiendommen ikke nødvendigvis kan avspeiles i verdivurdering etter bruksverdiprisnippet. Dette kan stemme i noen tilfeller, men i andre tilfeller stemmer det

ikke. I prisvurderingen legges det bl.a. vekt på tilstanden til de ulike bygninger. Investeringer i driftsapparat vil heve prisen på landbrukseiendommen, og vil også kunne gi en høyere konsesjonspris. Investeringer i bolighusene på garden vil avspeiles i bolighusenes tekniske verdi. Det kan tenkes i noen tilfeller at det blir gjort investeringer som ikke har betydning verken for teknisk verdi eller bruksverdi og som ikke får særlig betydning ved prisvurdering. I slike tilfeller kan prisregulering være begrensende for investeringslysten.

#### Prisnivå på landbrukseiendommer

Det ligger implisitt i høringsnotatet fra departementet at fjerning av priskontrollen vil gi høyere pris på landbrukseiendommer. I mange tilfeller vil nok det stemme. Mindre bruk som er mindre egnet til rasjonell gårdsdrift vil kunne ha høyere verdi i et fritt marked pga attraktivitet. Dette vil kunne medføre at mindre bruk kan selges slik at eier(e) kan ha råd til å kjøpe ny bolig. Og det mindre bruket vil kunne vedlikeholdes og sikre bosetting i bygda. Det kan også tenkes at det i enkelte tilfeller kan det føre til redusert pris på landbrukseiendommer. Dersom det kommer mange landbrukseiendommer på salg samtidig kan utbudet bli større enn etterspørselen. Dette kan medføre både lengre salgsprosess og lavere pris.

Mange som selger sin gard har behov for å kjøpe ny bolig. I pressområdene rundt byer og tettsteder har det vært en sterk vekst i boligprisene. I mange tilfeller vil en enebolig eller leilighet koste mer enn en kan forvente å få for et gardsbruk slik regelverket er nå. Det er rimelig å anta at muligheten til å oppnå en høyere pris vil gjøre at flere vil selge landbrukseiendommer og at dette spesielt vil gi utslag i de mest attraktive områdene. Eiendommens beliggenhet vil derfor ha betydning. Blir det større utbud av landbrukseiendommer i sentrale strøk kan det tenkes å bli mindre interesse for de eiendommene som ligger ute i distriktene. Disse vil da få lavere pris og gjøre inngangsbilletten rimeligere for nye gårdbrukere.

Høyere priser på landbrukseiendom kan resultere i mindre evne til investeringer på landbrukseiendommen for de nye kjøperne, gitt et visst nivå på tilgjengelig kapital. Høyere priser på landbrukseiendommer kan medføre at kapital som kunne vært investert i driftsutstyr heller må disponeres i forbindelse med erverv av eiendom. En oppheving av priskontrollen kan ut fra dette medføre større geografiske prisforskjeller på landbrukseiendommer.

#### Rekruttering

Departementet mener et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruket. Det antas at departementet mener at et velfungerende marked er et marked uten prisregulering og at det vil medføre flere landbrukseiendommer for salg. Det ligger implisitt i hele høringsnotatet fra departementet at fjerning av priskontrollen vil gi høyere priser på landbrukseiendommer.

Erfaringene fra Lillehammer-regionen viser at de som ønsker å kjøpe landbrukseiendom gjerne er yngre folk i etableringsfasen med et sterkt ønske om å kunne bo på gard, holde husdyr og skape sin egen arbeidsplass. I dette ligger også ønske om gode oppvektvilkår for barn med nærhet både til natur, dyr og matproduksjon. Dette er ei kjøpergruppe som i stor grad har begrenset kapitaltilgang. Høyere priser på landbrukseiendommer vil redusere

mulighetene ytterlig for yngre til å kjøpe landbrukseiendom. Kapitalsterke kjøpere med større motivasjon for «å ha en eiendom på landet» enn for landbruksproduksjon vil kunne få fortrinn. Fordelen med kapitalsterke gårdbrukere er at disse vil ha finansielle ryggrad til å holde vedlike en omfattende bygningsmasse både på gården og også setrene.

#### Tilleggsarealer

Departementet mener at fjerning av priskontrollen vil gjøre det lettere å kjøpe tilleggsjord for de som ønsker å styrke bruket sitt. At det blir lettere å kjøpe tilleggsjord forutsetter at fjerning av priskontrollen faktisk fører til større omsetning av landbrukseiendommer og tilleggsjord. Det vi ser i Lillehammer-regionen er til en viss grad at aktive bønder kommer til kort i budrunder om tilleggsarealer. Ofte er det kjøpere som har bygd kapital utenfor landbruket som kan gi høyeste bud, kjøpere som ser verdien i å eie som større enn selve bruksverdien ut fra et landbruksfaglig hold. Det kan føre til at de som har og driver eiendommer i nærheten av aktuelle tilleggsarealer ikke er i stand til å styrke sin landbrukseiendom.

#### Bosettingsstruktur

Det finnes erfaringer fra bl a Montana, USA, hvor omsetningen av landbrukseiendommer er deregulert og fritt. I dette området overtok "helgebønder" stadig flere av de største og best beliggende gårdene som brukte stedet for hest og feriested. Over tid førte dette til fraflytting og utarming av fastboende som kunne betjene butikker, service og offentlige tjenester. Dette medførte igjen av verdien av landbrukseiendommene sank fordi det ikke lenger var et levende samfunn for helgebønder. Erfaringer fra Montana tilsier at det er svært viktig at en mulig fjerning av priskontroll kobles mot en bo og driveplikt slik at ikke de mest attraktive turist- og landbruksområder utarmes over tid.

#### Rasjonaliseringsgevinst

Det er et spørsmål om det kan oppnås en rasjonaliseringsgevinst ved fjerning av priskontrollen. Dersom det skal oppnås en rasjonaliseringsgevinst må det komme flere landbrukseiendommer og tilleggsarealer på salg. De som driver landbrukseiendommer må se seg i stand til å kjøpe tilleggsarealer som ligger i en rasjonell nærhet til den landbrukseiendommen som er i drift i dag. I motsatt fall kan det føre til ytterligere oppsplitting og urasjonell drift av eiendommer.

#### Spekulasjonsobjekt

Det er en fare for at landbrukseiendommer blir spekulasjonsobjekter dersom priskontrollen fjernes. Det snakkes i dag mye om at den som driver jorda også skal eie den. Dersom prisene på landbrukseiendommer stiger, kan det føre til at de som driver jord ikke ser seg i stand til å kjøpe tilleggsjord, men må heller leie.

#### Endring av prisregulering

Det er i dag uheldige utslag av priskontrollen på landbrukseiendommer, og fjerning av priskontrollen vil kunne gi andre uheldige utslag. Det etterlyses derfor at det burde vært utredet måter å endre priskontrollen på, i tillegg til å vurdere fullstendig oppheving.

### Helhet

I innledningen av høringsnotatet fra departementet varsles det om at det vil komme flere høringsnotater med forslag om lovendringer. Det er viktig å se ulike lovendringer i sammenheng slik at det ikke oppnås utilsikta konsekvenser av lovendringene. Positive utslag av en lovendring nå, kan gi negative utslag ved neste lovendring. Departementet bør derfor gjøre en vurdering av alle lovendringene likt, og utrede alle konsekvenser der de ulike lovendringene ble sett i sammenheng med hverandre.

### **Rådmannens forslag vedtak:**

#### **Alt 1**

Øyer kommune støtter Landbruks- og matdepartementet forslag å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1.

#### **Alt 2**

Øyer kommune vil fraråde opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1.

#### **Alt 3**

Øyer kommune ser positivt på Landbruks- og matdepartementet forslag å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven §9 første ledd nr. 1, men saken må utredes ytterligere og ses i sammenheng med andre mulige lovendringer innen landbruket før endelig beslutning kan tas.

Sveinar Kildal  
Rådmann

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 30.01.2014 sak 7/14**

#### **Behandling:**

SP v/Marthe Lang-Ree fremmet følgende forslag»

«Øyer kommune vil fraråde opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1.

Departemenret varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Kommunestyret i Øyer kommune mener at ulike lovendringer må ses i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsidiktete virkninger.

Vedtaket sendes LMD som høringsuttalelse».

Ole Hageløkken fremmet rådmannens forslag alt. 3.

H v/ordføreren fremmet rådmannens forslag alt. 1.

Det ble først stemt over H's forslag som falt med 18 mot 7 stemmer.

Ved alternativ avstemming mellom SPs forslag og Ole Hageløkkens forslag, ble SPs forslag vedtatt med 15 mot 10 stemmer.

**Vedtak:**

Øyer kommune vil fraråde opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1.

Departemenret varsler om at det vil bli sendt flere forslag om lovendringer på høring. Kommunestyret i Øyer kommune mener at ulike lovendringer må ses i sammenheng for best mulig å ivareta at lovendringer får de tilsidiktete virkninger.

Vedtaket sendes LMD som høringsuttalelse.

Rett kopi bekreftes

Rådgiveren i Øyer

31.1.2014

*Janne Aune*