



Landbruks- og matdepartement
Pb 8007 Dep
0030 Oslo

Vår ref.: 201300046-166
Deres ref.:

Lillehammer, 31. januar 2014

Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Høring på forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven ble behandlet i Fylkesutvalget i Oppland i møte 28.01.2014.

Saksframlegg og protokoll fra saken ligger vedlagt.

Med hilsen

Erik Lagethon
Rådgiver
Regionalenheten

Vedlegg 2

Postadresse
Postboks 988
2626 LILLEHAMMER
Org. nr: 961382335

Besøksadresse
Kirkegaten 76, Lillehammer
Bankkonto: 2000 09 50018
E-post: postmottak@oppland.org

Saksbehandler:
Erik Lagethon
Telefon:
E-post: Erik.Lagethon@oppland.org



Arkivsak-dok. 201300046-160
Saksbehandler Erik Lagethon

Saksgang
Fylkesutvalget

Møtedato
28.01.2014

HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

Forslag til

VEDTAK

1. Oppland fylkeskommune vil ikke motsette seg en opphevelse av prisreguleringen i konsesjonsloven.
2. Oppland fylkeskommune vil imidlertid oppfordre departementet til å avvente opphevelsen av priskontrollen til det er gjennomført en helhetlig vurdering av både konsesjonsloven og av andre rammebetingelser som påvirker utviklingen av et norsk landbruk.
Formålet med en slik gjennomgang må være å sikre et aktivt landbruk over hele landet og en høyest mulig nasjonal selvforsyning av mat.

Rasmus Vigrestad
fylkesrådmann

Hjalmar Solbjør
Ass. fylkesrådmann

Vedlegg:

Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag til endring i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Høringsforslaget gjelder § 9 første ledd nr. 1.

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.

Dagens § 9 i konsesjonsloven lyder:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

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.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Saksframstilling:

Priskontrollen omfatter i dag bare eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, og retningslinjene for priskontrollen vedrørende landbrukseiendommer finnes i Rundskriv M-3/2002 med endringer bl.a. i 2004.

For bebygd eiendom gjelder priskontrollen for eiendommer med minst 25 daa dyrket mark eller 500 daa produktiv skog. For ubebygde arealer som skal brukes til landbruksformål er det priskontroll uavhengig av størrelse. Det er i dag satt en nedre beløpsgrense for når konsesjonsmyndighetene skal foreta priskontroll for bebygde konsesjonspliktige eiendommer på kr 2,5 mill kr.

Når det gjelder hvilke prinsipper for verdsetting som bør nyttes ved verdivurdering av landbruks-eiendommer i forbindelse med konsesjon, har departementet gjennom Rundskriv M-3/2002 gitt uttrykk for at det for jord og skog bør benyttes avkastningsverdi, og for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) bør nyttes kostnadsverdi. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen bør nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering av rettigheten eller ressursen.

Ordningen med priskontroll er vurdert i flere sammenhenger tidligere. 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.

Det er i dag et lite antall eiendomsoverdragelser innen landbruket som er underlagt priskontroll. I følge tall fra departementet er det i underkant av 600 av totalt ca 8 500 erverv. Det er ikke sagt noe om hvor mange som har fått avslag p.g.a. for høy pris.

Bakgrunnen for at departementet ønsker å oppheve priskontrollen er at de mener kontrollen er en hemsko for omsetning av landbrukseiendommer, og at det demper investeringslysten og tilførselen av kapital og kompetanse all den tid man ikke kan forvente å få igjen for investeringene ved et ev salg. Departementet mener videre at priskontrollen er en inngripen i forhold til privat eiendomsrett og mulighetene for å råde over egen eiendom. Det er også en komplisert og ressurskrevende ordning som etter departementets syn ikke fungerer etter hensikten.

Departementet mener at avtalefrihet ikke vil medføre en uforsvarlig prisutvikling da partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet mener dessuten at ordningen kan framstå som urimelig. En viser til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

Vurdering:

Hovedutfordringen for norsk landbruk i dag er å sikre rekruttering av aktive eiere og sikre opprettholdelsen av en høy grad av nasjonal selvforsyning av mat. Det har de siste årene skjedd en stor effektivisering og rasjonalisering i norsk landbruk og det blir stadig færre bønder som driver en større del av arealene og produksjonen. Dette har bl.a. medført økt bruk av jordleie. Undersøkelser viser imidlertid at leiejord ikke blir vedlikeholdt med grøf팅, inngjerding o.l. på samme linje med arealer man eier selv og at kvaliteten og produksjonsevnen på disse arealene reduseres. I tillegg vil mindre rasjonelle arealer bli liggende ubrukt da disse er lite attraktive å leie. Med bakgrunn i denne utviklingen og et ønske om å bedre muligheten for å styrke næringsgrunnlaget på eget bruk ble det gjort endringer i jordlovens § 12 (delingsbestemmelsen) 1. juni 2012 som gjør det enklere å kunne dele fra arealer til tilleggsjord eller bosetting. Utfordringen kan imidlertid være å utløse et salg av tilleggsjord, og der kan prisreguleringen virke inn. Nå er det likevel slik at bestemmelsene tilsier at ved salg av tilleggsjord kan man akseptere inntil 50 % høyere pris enn vanlig i konsesjonsberegninger slik at priskontrollen burde ikke være det store hinderet for å utløse salg av tilleggsjord til landbruksformål.

Departementet argumenter for forslaget med at priskontrollen reduserer investeringslysten da man ikke kan forvente å få igjen for investeringene ved et ev salg. Dette er etter fylkesrådmannens syn bare en del av forklaringen på manglende investeringer og svak rekruttering. Fylkesrådmannen ser det som lite hensiktsmessig at man løsriver deler av konsesjonslovens bestemmelser og fra resten av lovens bestemmelser og øvrig rammebetingelser for landbruksnæringa. Departementet varsler i høringsbrevet at det vil komme flere endringer i konsesjonsloven og fylkesrådmannens mener man burde gjort en

helhetlig gjennomgang av konsesjonsloven sammen med øvrig lover, forskrifter og rundskriv som påvirker landbrukets utvikling og rammebetingelser, og ikke separat vurdering av enkeltbestemmelser.

Når man likevel skal forholde seg til et forslag om opphevelse av priskontrollen er det faktorer som kan tale for at det er hensiktsmessig å oppheve kontrollen.

Prisen på landbrukseiendommer har etter hvert utviklet seg i retning av markedspris. Blant annet har kapitaliseringsrentefoten som ligger til grunn for beregning av avkastningsverdi blitt redusert ved flere anledninger (1997, 2001, 2002, 2004) og er i dag på 4 % for både jord- og skogarealer. Reduksjoner i rentefoten innebærer en økning i avkastningsverdien og dermed prisen på eiendommen. I de fleste tilfeller legges rundskrivets prinsipper til grunn for utarbeidelse av private takster på landbruks-eiendommer slik at endringer i rundskrivet påvirker takstverdien på eiendommene. Slik sett er det gjort tilpasninger i regelverket for å nærme seg en markedspris også tidligere. Det samme gjelder ved innføringen av «boverdi» på våningshus, som i dag kan tillegges kostnadsverdien på våningshuset med inntil 1,5 mill kr for å kompensere for differansen mot fritt omsettelige boliger i områder med høye boligpriser.

Til sammen har dette medført at prisen på de fleste landbrukseiendommer i dag ligger nær en markedspris, selv om det for enkelte eiendommer med spesielle kvaliteter og beliggenhet vil være betydelig høyere betalingsvilje enn lovens bestemmelser åpner for.

Det er vanskelig å si hvordan prisen på landbrukseiendommer vil utvikle seg ved en fjerning av priskontrollen. Som nevnt foran er det en liten andel av ervervene som omfattes av priskontrollen noe som skulle tilsi at endringen ikke vil ha stor betydning. Her skal det legges til at innskrenkingen i odelsloven fra nyttår sannsynligvis medfører at flere eiendommer kommer på fritt salg. Selv med en liten andel eiendommer som omfattes av priskontrollen kan man nok likevel forvente en større differensiering i pris der eiendommens kvaliteter vil ha større betydning enn i dag. Det legges i dag vekt på hva som er «påregnelig» bruk av eiendommen og eiendommens potensialer som f.eks. utbyggingsgrunn kommer lite til syne med mindre det ligger konkrete reguleringsplaner til grunn.

Et økt utbud av eiendommer vil også kunne medføre at prisen på landbrukseiendommer ikke vil stige som følge av endret forhold mellom tilbud og etterspørsel.

Det vil utvilsomt være en fordel om en større del av landbrukets produksjonsapparat kommer over på aktive hender som ønsker å satse på landbruket og produksjon av norsk mat, enten dette dreier seg om kjøp av tilleggsgjord eller satsing på eksisterende bruk. Det er klart ønskelig at eiendommer og arealer som i dag ligger ubrukt blir omsatt til kjøpere som ønsker å drive produksjon basert på eiendommens ressurser.

Det som taler i mot en opphevelse av priskontrollen er usikkerheten knyttet til effekten av tiltaket. I og med at det er få erverk som omfattes av tiltaket og at prissettingen av tilleggsgjord har noe større handlingsrom enn andre eiendommer er det tvilsomt om tiltaket vil medføre at det vil komme mange flere eiendommer på salg.

En opphevelse av priskontrollen kan være et tiltak som virke positivt på omsetning av landbruks-eiendommer og investeringslyst, men etter fylkesrådmannens syn er det andre hensyn som i større grad

påvirker utviklingen i landbruket og det er viktig at man sikrer rammebetingelser som sikrer en konkurransedyktig økonomisk utvikling i landbruksnæringa.

Oppsummert mener fylkesrådmannen at forslaget ikke innebærer store endringer med tanke på utviklingen innen landbruket og vil således ikke gå imot forslaget, men vil likevel signalisere at det hadde vært ønskelig å se dette forslaget i sammenheng med ev andre endringene i landbrukets rammebetingelser i en helhetlig gjennomgang.



Arkivsak-dok. 201300046
Arkivkode
Saksbehandler Erik Lagethon

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	28.01.2014	8/14

SAKSPROTOKOLL

Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 28.01.2014 sak 8/14

Forslag til

VEDTAK

1. Oppland fylkeskommune vil ikke motsette seg en opphevelse av prisreguleringen i konsesjonsloven.
2. Oppland fylkeskommune vil imidlertid oppfordre departementet til å avvente opphevelsen av priskontrollen til det er gjennomført en helhetlig vurdering av både konsesjonsloven og av andre rammebetingelser som påvirker utviklingen av et norsk landbruk.
Formålet med en slik gjennomgang må være å sikre et aktivt landbruk over hele landet og en høyest mulig nasjonal selvforsyning av mat.

Møtebehandling

Kjetil Lundemoen (Ap) fremmet nytt forslag på vegne av Ap, Sp og SV:

«Oppland fylkeskommune mener en eventuell endring av priskontrollen må vurderes etter at det er gjennomført en helhetlig vurdering av konsesjonsloven, endringer i bestemmelser om bo-og driveplikt, og andre rammebetingelser som påvirker utviklingen av et norsk landbruk. Formålet med en slik gjennomgang må være å sikre et aktivt landbruk over hele landet og en høyest mulig nasjonal selvforsyning av mat».

Jørand Ødegård Lunde (H) fremmet forslag slik:

«Oppland fylkeskommune støtter opphevelse av prisreguleringen i konsesjonsloven».

Lundemoen (Ap) foreslo tillegg til tidligere fremmet forslag:

«Fylkesutvalget vil motsette seg en slik endring inntil en helhetsvurdering er gjennomført».

Votering

Forslag fremmet av Lunde (H) fikk 2 stemmer og falt.

Forslag fremmet av Lundemoen (Ap) ble vedtatt mot 2 stemmer.

Fylkesrådmannens innstilling fikk ingen tilslutning.

Vedtak

Fylkesutvalget fattet slikt vedtak:

Oppland fylkeskommune mener en eventuell endring av priskontrollen må vurderes etter at det er gjennomført en helhetlig vurdering av konsesjonsloven, endringer i bestemmelser om bo-og driveplikt, og andre rammebetingelser som påvirker utviklingen av et norsk landbruk. Formålet med en slik gjennomgang må være å sikre et aktivt landbruk over hele landet og en høyest mulig nasjonal selvforsyning av mat.

Fylkesutvalget vil motsette seg en slik endring inntil en helhetsvurdering er gjennomført.