



Bjerkreim kommune
Landbruk, miljø og teknikk
Landbruksavdelinga

Landbruks- og matdepartementet

Vår saksbehandlar:	Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Dykkar dato:	Vår dato:
Gerd Siqveland Engelsgjerd		14/1276	FA-V60, TI-		04.02.2014
Telefon: 51 20 11 70		13/1181	&13		
E-post: gerd.siqveland-engelsgjerd@bjerkreim.kommune.no					

Melding om vedtak

Viser til høringsbrevet dykkar av 04.12.13 ang. forslaget om å oppheving av priskontrollen. Det er gjort følgjande behandling av saka:

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Bjerkreim kommune rår frå ei oppheving av § 9, 1. ledd nr. 1 i konsesjonslova om prisregulering av landbrukseigedom.
2. Bjerkreim kommune tilrår at endringar av prisregelen i § 9 i konsesjonslova vert grundig vurdert i forhold til dei øvrige delane av landbrukspolitikken, og at endringar ikkje vert iverksett utan ei omfattande endring av inntektsmålsetjinga og nivået på inntektsoverføringane til næringa.
3. Bjerkreim kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.13 henstiller kommunen om å setja gjeldande lovreglar til side. Kommunen vil ikkje følgja henstillinga og vil framleis leggja gjeldande lovreglar til grunn for saksbehandlinga.

03.02.2014 LMT-utvalet - Møtebehandling:

Pkt. 1. Rådmannens forslag vart vedteke mot ein stemme (Marius Solberg)

Pkt. 2 og 3 i rådmannens forslag vart samrøystes vedteke.

LMT-002/14 Vedtak:

1. Bjerkreim kommune rår frå ei oppheving av § 9, 1. ledd nr. 1 i konsesjonslova om prisregulering av landbrukseigedom.
2. Bjerkreim kommune tilrår at endringar av prisregelen i § 9 i konsesjonslova vert grundig vurdert i forhold til dei øvrige delane av landbrukspolitikken, og at endringar ikkje vert iverksett utan ei omfattande endring av inntektsmålsetjinga og nivået på inntektsoverføringane til næringa.
3. Bjerkreim kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.13 henstiller kommunen om å setja gjeldande lovreglar til side. Kommunen vil

ikkje følgja henstillinga og vil framleis leggja gjeldande lovreglar til grunn for saksbehandlinga.

Kopi av heile saka ligg ved.

Med helsing

Gerd Siqveland Engelsgjerd
Landbrukssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent, og treng derfor ikkje signatur.

Vedlegg: Høyringsuttalen



Saksbehandlar: landbrukssjef Gerd Siqveland Engelsgjerd
ArkivsakID: 13/1181
Arkivkode: FA-V60, TI-&13

Saksnummer	Utval	Møtedato
002/14	LMT-utvalet	03.02.2014

Høyringsuttale - Forslag om å oppheva reglane om priskontroll i konsesjonslova

Vedlegg:

<i>Dok.nr</i>	<i>Tittel på vedlegg</i>
96408	Høringsnotat
96407	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
97306	Anmodning om utsettelse av høringsfrist - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
97966	Praktisering av priskontrollen - 04.12.13

Saka gjeld:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har i brev av 04.12.13 sendt på høyring eit forslag om å oppheva § 9, første ledd nr. 1 i konsesjonslova slik at det ikkje lenger skal leggjast vekt på om den avtalte prisen ved kjøp av landbrukseiendom er i samsvar med ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Høyringsfristen er sett til 01.02.14. LMT-utvalet ynskjer å gje ein uttale til denne saka, og ein bad om utsetjing av fristen til etter dagens møte, noko som dessverre ikkje vart innvilga; jfr. vedlagt brev. Rådmannen sin høyringsuttale er sendt, og den politiske vert ettersendt.

Faktiske opplysningar:

Etter § 2 i konsesjonslova av 28.11.03 er hovudregelen at det oppstår konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Det er likevel gjort ei rekke viktige unntak. § 4 listar opp unntak på grunnlag av eiendomen sin karakter, bl.a. for bebygde eiendomar ikkje over 100 da, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikkje er meir enn 25 dekar. I § 5 er unntaka på grunnlag av ervervaren si stilling lista opp; personar med odelsrett til eiendomen, og dei i nær familie med seljar. Det er kommunen som avgjer alle konsesjonssøknadene, med Fylkesmannen som klageinstans.

I lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, som vart vedtatt av Stortinget i 1974, var det i føremålsregelen teke inn ein regel om at det i slike saker skulle leggjast vekt på om den avtalte prisen var i samsvar med ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling på fast eiendom. I rundskriv M-147/80 gav Landbruksdepartementet ei nærare grunngjeving for at det var naudsynt å ha ein slik lovregel i høve til konsesjon på landbrukseiendomar:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttas 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 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.»

Då den nye konsesjonslova vart vedtatt av Stortinget i 2003, vart regelen om priskontroll vidareført for eigedomssal som gjeld landbrukseigedom som framleis skal nyttast til landbruksføremål; no som ein del av § 9, første ledd, i lova:

«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 behandlinga av spørsmålet i Stortinget i 2003 konkluderte Næringskomiteen med at regelen om prisvurdering i saker som gjeld landbrukseigedom verka etter intensjonen. Prisvurderinga ved konsesjon på landbrukseigedom vart derfor vidareført i den nye lova.

Rundskriv M-4/2001 frå 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.»

Ved lovendringane i eigedomslovgjevinga i 2009 la eit fleirtal i Næringskomiteén til grunn at det er viktig å halda fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danna grunnlaget for prissetjing.

LMD har fleire gonger gitt nedre beløpsgrenser for når konsesjonsmyndigheitene skal vurdere prisen på ein eigedom til landbruksføremål. I 2012 vart grensa heva frå 1,5 til 2,5 millionar. Dette vart primært gjort for å leggja forholda til rette for at mindre eigedomar der buplassen er viktigare enn næringsgrunnlaget, skal få ein pris som er nærare marknadsprisen.

Regjeringa sitt framlegg er no å ta bort regelen i nr. 1 i § 9 slik at det ikkje lengre skal takast omsyn til om prisane på landbrukseigedom er på eit samfunnsmessig forsvarleg nivå ved avgjerder av konsesjonssaker. Bortfall av priskontroll kan etter departementet/regjeringa sitt syn ha mange fordelar. I høyringsnotatet står det at det vil føra til:

1. styrka privat eigedomsrett
2. auka tilførsel av kapital og kompetanse frå betalingsviljuge nye eigarar

3. forenkling av regelverket; mindre ressursbruk for kommune og fylke til forvaltning av ei komplisert ordning
4. framleis samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling fordi priskontrollen etter departementet/ regjeringa sitt syn betyr mindre i og med at det òg er andre tilhøve som påverkar prisutviklinga (private takstar, odelstakstar, åsetetakstar, skiftetakstar og avtaleskjønn)
5. meir lik handsaming ved handel med eigedom fordi dei fleste overdragingane går utanom reglane for priskontroll (føregår innanfor familien)
6. auka investeringslyst hjå eksisterande eigarar fordi dei i større grad kan få att for investert kapital
7. auka omsetning av landbrukseigedomar og leigejord
8. betre rekruttering

Vurderingar:

Prisvurderinga i konsesjonssaker som gjeld landbrukseigedom, er eitt av mange verkemiddel i ein omfattande og kompleks landbrukspolitikk. Dei sentrale måla i landbrukspolitikken er å leggja til rette for auka matvareproduksjon til ein aukande folkevekst i landet, og å sikra inntektsmoglegheiter for næringsutøvarane i landbruket. Prisvurderinga i konsesjonssaker er saman med ei rekkje andre verkemiddel med på å unngå at kostnadene vert for høge og inntektene for låge til at det kan oppretthaldast eit aktivt næringsmessig landbruk for høg matvareproduksjon basert på norske ressursar.

I høyringsnotatet, som følgjer saka som vedlegg, gjer LMD greie for dei med åra mange innskrenkingane av prisvurderinga i konsesjonssaker, og syner at slike vurderingar no berre skal gjerast i eit mindretal av konsesjonssakene. Det blir samstundes hevda at prisvurderingane i desse sakene har liten indirekte verknad på prisdanninga ved andre sal av landbrukseigedom. Etter rådmannen si vurdering er dette ikkje rett. Konkret har prisen i fleire saker vorte redusert som følgje av at Bjerkreim kommune har avslått konsesjonssøknader med grunngjeving i at prisen er for høg. Men i endå større grad har regelverket om priskontroll ført til at den avtalte kjøpesummen i utgangspunktet er mindre enn det ein kunne oppnådd i ein uregulert marknad. Erfaringar frå Bjerkreim kommune og elles i Rogaland syner at prisvurderinga i konsesjonssaker, og dei verdsettingsprinsippa som vert lagde til grunn i slike saker, tvert om har stor innverknad på prisforventningar og prisavtalar, også i sal av landbrukseigedomar som ikkje er underlagt priskontroll; t.d. sal innan familien. I vurderinga av kva som er eit rimeleg arveoppgjer mellom sysken, vil nettopp forventa marknadpris ved eksternt sal vera eit viktig moment, som familien må vurdere opp mot økonomien til den som skal overta. Det er i dag vanleg at det vert teke ein landbrukstakst også ved familiesal, og då vert gjeldande rundskriv om priskontroll lagt til grunn. Verknadene av priskontrollen på det alminnelege prisnivået og prisutviklinga på landbrukseigedomar, og på areal som vert selt som tilleggsgjord, er derfor mykje større enn det vert gitt inntrykk av i høyringsnotatet.

Ulempa med priskontrollen er først og fremst at seljaren får mindre for eigedomen enn det han kunne fått i ein uregulert marknad. Fordelen er at kjøparen må betala mindre for eigedomen enn det han elles måtte gjort. Utan priskontroll kan gjelda for kjøparen verta for stor i høve eigedomen si avkastningsevne. Høgare prisar vil gje auka tilgang til eigedom for dei som har høg kjøpekraft. Dette kan vera ein fordel for landbruksnæringa og matproduksjonen dersom desse kjøparane også har vilje og evne til å investera i og driva landbruksproduksjon. Undersøkingar viser at det er mange unge som ynskjer å kjøpa gardsbruk med tanke på busetjing og drift. Eigdomsprisen vil vera ei vesentleg hindring for mange av desse. Det å oppheva priskontrollen vi venteleg dra i retning av at fleire eigedomar kan kjøpast av kapitalsterke personar med andre hensikter enn å driva matproduksjon, på bekostning av ungdom som må finansiera kjøpet gjennom framtidig gardsdrift.

Ei oppheving av priskontrollen kan resultera i at meir tilleggsgjord kjem for sal, men til ein høgare pris. Men om det dermed vert lettare for aktive bønder som vil satsa på å styrka ressursgrunnlaget sitt, er derimot svært usikkert. Slike bruk har normalt ikkje overflod av

kapital, og dei verken kan eller vil betala ein vesentleg høgare pris for tilleggsjord enn det arealet kan forrenta ved landbruksdrift.

Kommunen er samd i at ein bør ta omsyn til buverdien knytt til landbrukseigedomar i samband med konsesjon. Slik det er i dag med ei nedre prisgrense på 2,5 millionar, meiner me at dette er godt ivareteke. Dette er og ei grense som kan justerast av departementet etter som tida og tilhøva krev det.

Rådmannen meiner at 40 år med priskontroll har vist at dette har ein viktig funksjon i ein samansett landbrukspolitikk, og bør oppretthaldast. Ein er derfor tvilande og uenig i vesentlege delar av dei argumenta som LMD nyttar i sitt høyringsdokument. Rådmannen trur at eit varig og aukande sprik mellom eigedomspris og inntektsmoglegheit for landbruket vil skapa problem for næringa. Spørsmål om priskontroll er i realiteten eit spørsmål om det er dei som ynskjer å gå ut or næringa som skal ha størst prioritet, eller om det er omsynet til dei som vil inn i næringa som skal tillegggjast størst vekt. Rådmannen ynskjer å leggja til rette for dei som skal inn i næringa for å sikra framtidig matproduksjon. Rådmannen vil på det sterkaste rå til at regelverket om priskontroll ikkje vert oppheva.

Høyringsnotatet peiker på nokre grunnar til å oppheva regelen om prisvurdering i konsesjonssaker. Men notatet inneheld inga drøfting av det som er den eigentlege grunnen til at det er ein slik særskilt regel for landbrukseigedomar. Denne grunngjevinga er presist formulert i rundskriv M-147/80:

«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.»

Det er eit sentralt mål i landbrukspolitikken at utøvarane i landbruket skal ha inntektsmoglegheit som kan gje ei rimeleg inntekt for det arbeidet som vert lagt ned i næringa. Staten yt store driftstilskot til landbruket for å sikra desse inntektsmoglegheitane. Fri prisdanning ved kjøp av gard vil auka landbruket sine løpande kapitalkostnader, og vil med det svekka inntektsmoglegheitane. Skal inntektsmoglegheitane oppretthaldast, må staten sine overføringar til landbruket aukast endå meir. Det er såleis ein direkte samanheng mellom priskontrollen og dei andre verkemidla i landbrukspolitikken, og priskontrollen kan derfor ikkje vurderast og avviklast separat. Før priskontrollen evt. kan avviklast må det vurderast korleis denne endringa vil verka inn på dei andre delane av landbrukspolitikken, særleg på målet om å sikra næringsutøvarane sine inntektsmoglegheit og staten sitt engasjement med å gje driftstilskot til landbruksnæringa. Om ein stor del av driftstilskota går tapt for yrkesutøvarane gjennom auka eigedomsprisar og høgare kapitalkostnader, vil det ikkje vere samfunnsmessig forsvarleg å nytta mange milliardar kroner årleg i landbruksoverføringar.

Om departementet, etter ein heilskapleg gjennomgang av prisregelen i høve til den øvrige landbrukspolitikken, kjem til at prisvurderinga i konsesjonssaker skal falla bort, vil det aller meste av aktive verkemiddel i konsesjonslova vere avvikla. I den grad det er gitt avslag på søknad om konsesjon etter reglane i konsesjonslova, er dette i dei aller fleste tilfelle basert på prisvurderinga. Dei øvrige vurderingspunkta i § 9, første ledd, er berre unntaksvis aktuelle som avgjerande moment i konsesjonssaker. Det må derfor vurderast om ikkje ei konsesjonslov utan prisregel har mista sin praktiske betydning som landbrukspolitisk verkemiddel, og om heile konsesjonslova då bør opphevast.

Parallelt med høyringa av framlegget om endringar i § 9 i konsesjonslova har LMD sendt brev datert 04.12.13 til kommunane om praktiseringa av prisregelen; jfr. vedlegg. Departementet ber der kommunen om ikkje å leggja avgjerande vekt på den avtalte prisen i konsesjonssaker, også i perioden fram til ei evt. lovendring er behandla i Stortinget. I gjeldande konsesjonslov går det derimot fram eksplisitt at det skal leggjast særleg vekt på om den avtalte prisen er i samsvar med ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling på

landbrukseigedom. Vi forstår denne bestemmelsen slik at det å leggja særleg vekt på prisen inneber at det i mange saker vert lagt avgjerande vekt på prisen. Departementet si henstilling i brevet framstår derfor som ei anmodning om å setja gjeldande lovreglar til side. Bjerkreim kommune stiller seg svært kritisk til dette og meiner at kommunen sin lojalitet til dei lovreglar Stortinget har fastsett er ein naudsynt føresetnad for styringa av samfunnet og implementeringa av den nasjonale politikken. Bjerkreim kommune vil derfor framleis behandle saker på grunnlag av gjeldande lovreglar.

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Bjerkreim kommune rår frå ei oppheving av § 9, 1. ledd nr. 1 i konsesjonslova om prisregulering av landbrukseigedom.
2. Bjerkreim kommune tilrår at endringar av prisregelen i § 9 i konsesjonslova vert grundig vurdert i forhold til dei øvrige delane av landbrukspolitikken, og at endringar ikkje vert iverksett utan ei omfattande endring av inntektsmålsetjinga og nivået på inntektsoverføringane til næringa.
3. Bjerkreim kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.13 henstiller kommunen om å setja gjeldande lovreglar til side. Kommunen vil ikkje følgja henstillinga og vil framleis leggja gjeldande lovreglar til grunn for saksbehandlinga.

03.02.2014 LMT-utvalet - Møtebehandling:

Pkt. 1. Rådmannens forslag vart vedteke mot ein stemme (Marius Solberg)

Pkt. 2 og 3 i rådmannens forslag vart samrøystes vedteke.

LMT-002/14 Vedtak:

1. Bjerkreim kommune rår frå ei oppheving av § 9, 1. ledd nr. 1 i konsesjonslova om prisregulering av landbrukseigedom.
2. Bjerkreim kommune tilrår at endringar av prisregelen i § 9 i konsesjonslova vert grundig vurdert i forhold til dei øvrige delane av landbrukspolitikken, og at endringar ikkje vert iverksett utan ei omfattande endring av inntektsmålsetjinga og nivået på inntektsoverføringane til næringa.
3. Bjerkreim kommune er kritisk til at Landbruks- og matdepartementet i brev av 04.12.13 henstiller kommunen om å setja gjeldande lovreglar til side. Kommunen vil ikkje følgja henstillinga og vil framleis leggja gjeldande lovreglar til grunn for saksbehandlinga.