



Møtebok for Gaular kommune

SAKSGANG		
Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
005/14	Plan og utvikling landbruk næring og teknisk	28.01.2014

Arkiv: FA-V00
Saksmappe: 13/1136
Sakshandsamar: KNA
Dato: 21.01.2014

Høyringsuttale - Forslag om å oppheve priskontroll i konsesjonslova

Tilråding til vedtak:

1. Gaular kommune støttar Landbruks- og matdepartementet sitt forslag om å oppheve §9 første ledd nr. 1 i konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98.
2. Gaular kommune vil påpeike at for å oppretthalde busetnad i bygdene og sikre forsvarleg drift av landbrukseigedomar, må §9 første ledd nr 2 -5 i konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98 vidareførast og sikrast med kontroll etter overtaking.

Handsaming i Plan og utvikling landbruk næring og teknisk 28.01.2014:

Utvalet drøfta saka og under drøftinga fremma Truls Folkestad følgjande forslag til endring av punkt 1 i tilrådinga:

«Gaular kommune meiner at konsekvensane av å oppheve §9 første ledd nr 1 er for dårleg utgreidd, og tilrår at LMD ser oppheving av om priskontroll i samband med regjeringa sine andre varsla endringar i landbruket»

Ole Rune Døskeland meinte at kommunen sitt arbeid med prisvurdering er for stor sett i forhold til dei eventuelle konsekvensane med å fjerne dette og varsla at han støtt tilrådinga til vedtak.

Utvalet voterte over dei to alternativa til vedtak. Voteringa fikk følgjande utfall:

Tilråding til vedtak frå administrasjonen: 1 røyst

Forslag til vedtak frå SV: 5 røyster

PLU-005/14 Vedtak:

1. Gaular kommune meiner at konsekvensane av å oppheve §9 første ledd nr 1 er for dårleg utgreidd, og tilrår at LMD ser oppheving av om priskontroll i samband med regjeringa sine andre varsla endringar i landbruket.
2. Gaular kommune vil påpeike at for å oppretthalde busetnad i bygdene og sikre forsvarleg drift av landbrukseigedomar, må §9 første ledd nr 2 -5 i konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98 vidareførast og sikrast med kontroll etter overtaking.

Saksdokument:

Nr	T	Dok.dato	Tittel	Avsender/Mottakar
1	I	04.12.2013	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven	Det kongelige landbruks- og matdept.
2	U	08.01.2014	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven - spørsmål	Landbruks- og matdepartementet
3	I	09.01.2014	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven - spørsmål	Camilla Neiden

Saksutgreiing:Bakgrunn for saka

Landbruks – og matdepartementet foreslår i høyringsbrev av 04.12.2013 å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98.

Konsesjonslova:**”§ 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 forsvarleg prisutvikling.*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiiendommen*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning av 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”

I høringsbrevet står det at Departementet ikkje ynskjer at konsesjonssøknader skal verte avslått i perioden fram til priskontrollen vert oppheva, og har difor i eige brev til kommunane datert 04.12.2013 henstilt om at kommunane ikkje skal legge avgjerande vekt på pris til ugunst for partane. I høringsnotatet vert det og varsla om at Departementet på eit seinare tidspunkt vil sende ut høringsnotat med forslag om andre lovendingar.

Høringsfristen er satt til 01.02.2014.

Nemninga priskontroll

Nemninga priskontroll er ikkje brukt i konsesjonslova, men vert brukt om den vurderinga konsesjonsmyndigheita skal gjere etter konsesjonslova § 9 første ledd punkt 1, som lyder slik: «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».

Priskontroll før og no

Konsesjonslova av 31. mai 1974 nr. 19 innførte reglar om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eigedom. Av føremålparagrafen til lova gjekk det fram at konsesjonsmyndigheita skulle vurdere prisen i vurderinga om det skulle gjevast konsesjon for erverv av fast eigedom. Det skulle mellom anna vurderast om den avtalte prisen for konsesjonseigedommen tilgodesåg ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Priskontrollen har seinare vorte endra fleire gonger, både ved endring i lova og ved presiseringar og avgrensingar av lovverket i rundskriv frå Departementet. I dag er det konsesjonslova frå 2003 som gjeld.

Priskontrollen har ei rekkje avgrensingar:

- Priskontrollen gjeld kun erverv av konsesjonspliktige landbrukseigedommar som skal nyttast til landbruksføremål. Konsesjonsfrie erverv er til dømes overdraging frå nær slekt og erverv under arealgrensa for konsesjonsplikt.
- Priskontrollen gjeld ikkje for bebygde og konsesjonspliktige landbrukseigedommar der areala ikkje overstig 25 daa dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog.
- For erverv av ubebygd areal som skal nyttast til landbruksføremål er det priskontroll uavhengig av arealgrensa nemnt over.
- For konsesjonspliktige landbrukseigedommar med heilårsbustad som skal nyttast til bustadføremål er det innført ei nedre beløpsgrense for priskontroll på kr 2 500 000,- (sist endra 21.11.2012).

Innhaldet i sjølve priskontrollen har endra seg ein god del sidan 1970 - talet.

Kapitaliseringsrentefoten, som nyttast for berekning av avkastningsverdi for jord og skog, har vorte endra fleire gonger. I 1980 vart den fastsett til 7 %, i 1989 vart den endra til 9 % og i

1997 vart den sett ned til 7 %. For skog vart den i 2001 sett ned til 5 %, og i 2002 vart den sett ned endå ein gong til 4 %. I 2004 vart den sett ned frå 7% til 4 % for jord. For bygningar (våningshus, kårhus, driftsbygningar) er det brukt kostnadsverdi i verdivurderinga. I dag er verdivurderinga av priskontrollen skildra i fem rundskriv.

Føremålet med priskontroll

"(...) samfunnsmessig forsvarlig pris må forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder mål som å forbeholde landbrukseiendommer aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og gi yrkesutøverne økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Prisnivået på landbrukseiendommer må da ikke ligge 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 eiendomens driftsgrunnlag blir en økonomisk avkastning som gir tilfredsstillende godtgjørsle til det arbeidet som nedlegges".

(St.meld. nr. 19 (1999-2000)).

Ordninga med priskontroll er vurdert i fleire samanhengar. Spørsmålet om priskontrollen skulle halde fram eller opphevast vart diskutert i St.meld nr. 19 (1999-2000). Departementet meinte då at samfunnsgevinsten ved å behalde priskontrollen var større enn eventuelle fordelar ved å oppheve den. Synet til departementet var at omsynet til den som skal overta eigedommen og bruke den som bustad og arbeidsplass burde danne grunnlag for kva som er ynskeleg prisnivå.

Grunngjeving for endringsforslaget

Departementet føreslår å oppheve priskontrollen fordi det etter Departementet sitt syn er ein hemsko for omsetting av landbrukseigedommar, og følgjande argument vert lagt fram:

- Priskontrollen er eit inngrep i eigarens råderett over fast eigedom og råderetten til partane i eit kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen vil bondes rett til å disponere sin eigen eigedom verte styrka. Partane sitt syn på pris vil gjenspegle kva som er samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling.
- Priskontrollen kan verke urimeleg fordi etter gjeldande reglar er dei fleste overdragingar av landbrukseigedommar utanfor priskontrollen, og det kan verke urimeleg for dei få som vert omfatta av priskontrollen.
- Priskontrollen kan generelt verke hemmande på omsetninga fordi den har ført til at mange venter med å selje, fordi dei ikkje forventar å få att det dei synst eigedommen er verdt.
- Priskontrollen har ført til at eit redusert tilbod om kjøp av leigejord som tilleggsareal, og oppheving av priskontrollen vil bidra til auka omsetnad.
- Priskontrollen fører til eit vesentleg samfunnsøkonomisk tap fordi den dempar investeringslysta hos eksisterande eigarar og hindrar tilførsel av kapital og kompetanse frå betalingsvillige nye eigarar.
- Oppheving av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseigedom og dei som treng tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
- Regjeringa har eit mål om oppheva reglar som i unødig grad hindrar omsetning av landbrukseigedom, og priskontrollen er eit slik hinder. Gjeldande ordning er komplisert og konsesjonsmyndigheita må bruke mykje ressursar på kontroll som har lita tyding for prisutviklinga av fast eigedom.
- Andre tilhøve enn prisutvikling formodast å påverke prisutviklinga meir enn priskontrollen, det vert mellom anna vist til odelstakst og åsetestakst.

Vurdering

Storparten av landbrukseigedomane som vert konsesjonshandsama i Gaular kommune blir handsama på grunn av at det blir søkt om utsetting av buplikta ved overtaking ved odel eller nær slekt. Det er få av eigedomane som vert handsama der avtalt kjøpesum ligg over Kr 2.500.000,-, som er dagens grense for vurdering av om prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. På landsbasis er det heller ikkje mange eigedomar som blir omfatta av dette lovverket ca 400 årleg, eller om lag 35% av overgangane.

Det er komplekst å prisfastsette ein landbrukseigedom ut frå dei kriteria som er i bruk i dag. Kommunar, som Gaular kommune, som sjeldan gjennomfører slike vurderingar vil derfor ha vanskar med å oppretthalde god nok kompetanse på dette området. Arbeidet i dei tilfella prisfastsetting skal gjennomførast blir derfor arbeidskrevjande. På grunn av sjeldan prisvurdering kan det også vere fare for feilvurderingar.

Som departementet skriv er priskontrollen eit inngrep i den frie eigedomsretten. Forskjellhandsaminga kjem tydeleg fram der det er blanding av spreidd busetnad og mindre gardsbruk, slik som det er i Gaular kommune. Der kan eit bustadhus på ei fåskilt tomt omsettast fritt med prisavtale mellom kjøpar og seljar. På naboeigedomen derimot, om denne er over konsesjonsgrensa, kan eigaren ikkje omsette eigdomen sin til marknadspris, men til pris godkjend av kommunen. Dette kan medføre lågare interesse for investering i landbrukseigedomane enn dersom prisen kunne avtalast fritt mellom kjøpar og seljar.

Sjølv om §9 første ledd pkt 1 sjeldan blir vurdert i overdraging av landbrukseigedomar, så skal alltid §9 første ledd pkt 2 – 5 vurderast og handhevast. Dersom dette blir gjennomført vil det ikkje vere mogeleg å kjøpe opp konsesjonspliktige eigedomar til anna formål enn ”deiftsmessig god løysning” for landbruket uansett pris. Problemet er at kontrollen og kriteria for kva som er driftsmessige gode løysingar i landbruket er vanskeleg å fastsette og handheve.

Etatssjef Landbruk/ Næring og Teknisk meiner at ei fjerning av § 9 første ledd nr.1 i konsesjonslova vil ha lite eller ingen negativ innverknad på utviklinga av landbruket dersom §9 første ledd nr 2 – 5 ikkje blir endra. Tvert i mot kan det medføre at verdiauken kan gje grunnlag for sterkare vilje til investering i eigedomane. Dette både på grunn av bankane sin sikkerheit og lånevilje og på grunn av at det er meir truleg vil vere mogeleg å omsette eigedomen utan tap seinare.

Ein auke i omsettingsprisen vil sjølv sagt kunne medføre negative konsekvensar for einskilde interessentar som ikkje vil kunne realisere kjøpet på grunn av at kjøpesummen blir for høg. Dette vil då vere same senario som ein ser ved andre eigedomsoverføringar der det ikkje er priskontroll. Det er heller ikkje her sikkert at dette vil ha negativ konsekvens for drifta av eigedomen dersom § 9 første ledd nr 2 – 5 ikkje vert endra, for det er ikkje sikkert at det er den personen med minst kapital som vil ha størst potensiale for god drift av eigedommane.

Etatssjef Landbruk/ Næring og Teknisk meiner at Gaular kommune bør støtte Landbruks- og Matdepartementet i forslaget om å oppheve §9 første ledd nr 1 i konsesjonslova. Gaular kommune bør også presisere at det er viktig at §9 første ledd nr 2-5 ikkje blir endra dersom ein vil sikre at landbruksjord blir nytta til matproduksjon også i framtida.

Kjell Navelsaker

Etatssjef Landbruk/ Næring
og Teknisk

Vedlegg

- Høyringsbrev 04.12.2013
- Høyringsnotat 04.12.2013
- Praktisering av priskontrollen 04.12.2013