



KONGSVINGER KOMMUNE

SKAL BEHANDLES I			
Utvalg	Møtedato	Saksnr	Saksbehandler
Formannskap	04.02.2014	005/14	PRU

Saksansv.: Rune Lund

Arkiv:K2-V60, K3-&13 : Arkivsaknr.: 14/298

Høringsuttalelse til forslaget om å oppheve reglene i konsesjonsloven om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer

Vedlegg:

Høringsbrev

Høringsnotat

Dokumentliste:

Nr	Dok.type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	04.12.2013	Landbruks- og matdepartementet	Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
2	U	22.01.2014	Det kongelige Landbruks- og matdept	Spørsmål om forlenget høringsfrist
3	I	22.01.2014	Det kongelige Landbruks- og matdept	Anmodning om utsettelse av høringsfrist - Forslag om å oppheve bestemmelsen i konsesjonsloven om priskontroll på landbrukseiendommer

Saksopplysninger:

Det vises til Landbruks- og matdepartementets (LMD) høringsbrev og høringsnotat av 04.12.2013 med frist 01.02.2014 (vedlagt). Saken ble drøftet i planutvalget 21.01, og administrasjonen fikk i oppdrag å forberede saken til formannskapets møte 04.02. Vår anmodning om forlenget høringsfrist er delvis imøtekommet (dok. 2 og 3).

Det vises videre til landbruksministerens brev til kommunene av 04.12.2013 hvor det ble henstilt til at prisen partene har avtalt ikke blir tillagt avgjørende vekt i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Brevet har for vår del skapt en del usikkerhet til hvordan priskontrollen skal forvaltes fram til Stortingets behandling.

LMD foreslår å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 (LOV 2003-11-28 nr. 98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom).

Dagens lov

Konsesjonsloven skal regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet (§ 1). I saksbehandlingen tas det utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Gjelder ervervet en landbrukseiendom, skal det legges særlig vekt på forholdene som er nevnt i § 9:

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 ervervet anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Søknaden kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår (§ 11) som er påkrevd for å fremme lovens formål. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Avgjørelsen skal skje etter en helhetsvurdering av relevante hensyn, og høy pris trenger ikke nødvendigvis medføre avslag.

Praktisering i Kongsvinger

Kongsvinger er småbyen og skogkommunen som er tett integrert i hovedstadsområdet. Verdiskapingen i skogbruket ligger på topp i landsmålestokk. Innenfor jordbruket dominerer planteproduksjon med korn og potet.

Konsesjonssaker avgjøres nå alt vesentlig ute i kommunene og da er det på sin plass med noe lokal statistikk. Vi har gått gjennom alle søknader og utskrifter på avgjorte konsesjonssaker siden de siste lovendringene i 2009. Statistikken er basert på endelige vedtak etter ev. klagebehandling.

Tabell 1. Antall søknader om konsesjon i Kongsvinger i 4-års perioden 2010-2013 fordelt på formålet med ervervet

Antall søknader	Formålet med ervervet			Utfall av behandlingen	
	Selvstendig eiendom	Bruksrasjonalisering	Annet enn landbruk	Innvilget	Avslag
70	40	27	3	69	1

Tabell 1 inkluderer 7 familieervert hvor søker må søke konsesjon fordi den lovbestemte boplikten ikke skal oppfylles. En betydelig andel av totalen gjelder bruksrasjonalisering (39 %). Det innebærer salg av tilleggsjord/-skog (med og uten bygninger) som tillegg til eksisterende landbruks-eiendommer. Slike saker er resultatet av frivillige avtaler som skjer innenfor rammen av jordlovens delingsbestemmelse (§ 12) og konsesjonsloven.

Tabell 2. Utfall av behandlingen på innvilgete søknader på selvstendige landbrukseiendommer

Formål	Antall søknader	Innvilget uten vilkår	Innvilget på vilkår gitt etter § 11		
			Personlig boplikt	Upersonlig boplikt	Andre
Selvstendig eiendom	39	4	33	0	2

Kongsvinger har utarbeidet kommunale retningslinjer for praktisering av konsesjonsloven som legger til grunn at fast bosetting av eieren selv gir de beste forutsetninger for å ta hele eiendommens ressurser i bruk. Tabell 2 viser at det som oftest settes vilkår om personlig boplikt ved ervert av hele bruk. Unntakene er som oftest knyttet til småbruk som ligger avsides til i områder uten annen fast bosetting. Hvorvidt eier oppfyller boplikten går fram av tabell 4.

Tabell 3. Utfall av behandlingen på søknader om bruksrasjonalisering

Formål	Antall søknader	Innvilget uten vilkår	Innvilget på vilkår gitt etter § 11		
			Felles driftsenhet	Personlig boplikt*	Upersonlig boplikt**
Bruksrasjonalisering	27	0	26	18	5

* krav om fortsatt bosetting på driftsenheten i 5 år

** krav om utleie av bolighuset på den tilkjøpte eiendommen i 5 år

Standardvilkåret ved kjøp av tilleggsareal er at arealet skal drives som en økonomisk enhet sammen med hovedbølet (tabell 3). Ved kjøp over de ordinære arealgrensene (25 daa jord/100 daa totalt)

settes det normalt vilkår om fortsatt bosetting på driftsenheten i 5 år. Når tilkjøpt eiendom har brukbart bolighus kan det kreves at dette blir utleid (gjort i 5 saker). Slik upersonlig boplikt begrenses gjerne til 5 år.

Tabell 4. Status for oppfylt personlig boplikt

Formål	Antall med boplikt	Utsatt tilflyttingsfrist	Antall bosatt pr. d.d.	Ikke bosatt*
Selvstendig eiendom	33	6	26	1
Bruksrasjonalisering	18	0	17	1

* vil bli fulgt opp for ev. sanksjoner

Boplikten innebærer at eieren må bosette seg på selve eiendommen eller driftsenheten innen ett år og bo der i 5 år. Vilkåret er oppfylt når eieren er folkeregisterført på rett adresse. Kommunens kartsystemer (matrikkelen) blir kontinuerlig oppdatert med data fra folkeregisteret. Det er kilden for tabell 4. Matrikkelen dokumenterer at 43 av de 45 eierne pr. dags dato bor på eiendommen (96 %).

Tabell 5. Totalt antall konsesjonsøknader som kommunen har behandlet fordelt på priskontroll og ikke priskontroll.

Prisvurdert	Ikke prisvurdert	Totalt
38	32	70

Tabell 5 viser at regelverket rundt kravet til prisvurdering i disse årene medførte at nesten halvparten av salgene formelt sett ikke har vært omfattet av noen «priskontroll».

En av konsesjons-søknadene ble avslått av administrasjonen pga. for høy pris. Etter klage ble vedtaket omgjort av planutvalget og søknaden imøtekommet etter partenes avtalte pris.

Tabell 6. Antall prisvurderte erverv med landbrukstakst vedlagt søknaden

Formål	Takst	Ingen takst	Sum
Selvstendig eiendom	12	4	16
Bruksrasjonalisering	7	15	22
Sum	19	19	38

I gjennomgangen av møteboka sjekket vi hvorvidt søknadene var vedlagt takster utført i partenes regi. For selvstendige eiendommer dominerer takster som inkluderer landbruksfaglige vurderinger etter prisrundskrivene. Ved kjøp av tilleggsareal er ikke det tilfelle. Det er trolig at det er effekten av de private takstfirmaenes praktisering av regelverket hvor innvirkningen på markedsprisen er størst.

Der arealprisene lar seg identifisere (gjelder cirka halvparten av de prisvurderte overdragelsene) ligger intervallet for dyrka mark på 3000-8000 kr/daa med et snitt på ca. 5000 kroner. Skogsmarka ligger i intervallet 1000-2000 kr/daa (inkl. jakt/fiske) med et snitt på ca. 1500 kroner. På eiendommer med bolighus og annen bygningsmasse er arealverdiene ofte ned mot 25 % og lavere av eiendommens verdi.

Resultater av lokal praktisering av konsesjonsloven

Vår gjennomgang av de 70 sakene samlet dokumenterer følgende resultater:

- ✓ Avslagsprosenten er svært lav, og lovens formål ivaretas ved å sette vilkår.
- ✓ En stor andel av søknadene gjelder kjøp av tilleggsjord, og da har sakene først vært behandlet som delings saker etter jordloven § 12. Standardvilkåret om videresalg til bruksrasjonalisering til en kjøper og pris som konsesjonsmyndighetene kan godkjenne har

medvirket til å sikre at mange aktive gardsbruk i nærområdet har blitt styrket med tilleggsjord og -skog.

- ✓ Kjøpere av både selvstendige eiendommer og tilleggsjord oppfyller boplikten.
- ✓ Liberaliseringen av priskontrollen de siste 12-15 årene innebærer at mange bruk med marginale arealressurser faller utenfor, og redusert avkastningskrav (kapitaliseringsrentefot) har åpnet for vesentlig økte priser på de større enhetene.
- ✓ Priskontrollen fungerer direkte gjennom at takstfirmaene legger prisrundskrivene til grunn, og indirekte gjennom myndighetenes håndheving i enkeltsaker.
- ✓ Prisnivået på jord- og skogbruksarealer har økt, men gjenspeiler fortsatt avkastningsverdien til produksjon av landbruksråvarer.
- ✓ Når Kongsvinger har prisvurdert 10 erverv pr. år i snitt virker departementets anslag på 600 erverv for hele landet lavt.

Høringsnotatet

Det er punkt 1 i § 9 første ledd som ønskes fjernet. Hvis Stortinget følger opp vil det ikke lenger være lovlig å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon. Loven bruker ikke begrepet «priskontroll», men det blir konsekvent gjort i høringsnotatet.

Vedlagte høringsnotat gir oversikt over bestemmelsens historie, endringer underveis og begrunnelser for å oppheve den. Priskontrollen kom inn i 1974-loven, og ble videreført for landbrukseiendommer over en viss størrelse i 2003-loven. Senere har departementet gradvis liberalisert regelen slik at den i dag ikke omfatter landbrukseiendommer med brukbart bolighus som erverves for bosetting og kjøpesummen er lavere enn 2,5 mill. kroner. At kapitaliseringsrentefoten er redusert trinnvis fra 7% til 4% har økt pristaket til nesten det doble for de større brukene.

En samfunnsmessig forsvarlig pris har hittil vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Priskontrollen tar utgangspunkt i avkastningsverdien av jord og skog og kostnadsverdien av bygninger. Hvordan prisberegningen skal foregå beskrives grundig i rundskrivene. Det skal videre skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes.

I høringsnotatet begrunnes lovendringen med (se vedlegg):

- ✓ styrket eiendomsrett
- ✓ økt omsetning av landbruksiendommer
- ✓ økt investeringslyst
- ✓ økt rekruttering og økt salg av leiejord
- ✓ oppheve regler som er kompliserte å forstå, vanskelige å forvalte og gir liten effekt

Vurdering:

Lokale konsekvenser av å fjerne priskontrollen

Som vi har dokumentert over er formålet ved mange erverv tilleggsjord. Resultatene har til nå vært et samspill mellom partenes frie forhandlinger og kommunale vilkår knyttet til eiendomsrett og pris. Forsvinner priselementet vil det bli vanskeligere å hindre at tilleggsjord blir solgt ut av bygda.

Kommunen vil miste et virkemiddel for å nå målet om robuste gardsbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Effekten er usikker ettersom endringene hittil ikke har medført økt eiendomsomsetning.

Fjernes prisvurderingen i § 9 blir de gjenværende fire punktene viktigere. Det gjelder særlig hensynet til bosettingen og driftsmessig gode løsninger. Vi kan dokumentere at boplikten blir respektert og oppfylt. Industribedrifter kan rasjonalisere ved å samle produksjonen på ett sted i et nytt og større lokale. Produksjonen av poteter, korn og tømmer kan ikke flyttes bort fra jordstykket og skogteigen. Landbrukets lønnsomhet bedres ved at driftskostnadene reduseres, og da må arealene forvaltes sammenhengende over større geografiske enheter.

Priskontrollen påvirker prisutviklingen på landbrukseiendommer. Ikke først og fremst gjennom kommunale vedtak, men ved at takstfirmaene legger regelverkets prinsipper til grunn.

For tradisjonelle landbrukseiendommer i Kongsvinger vil neppe prisene øke vesentlig med unntak av attraktive eiendommer som ligger sentralt.

Prisene for skogareal vil kunne øke merkbart, spesielt for større og godt arronderte skogeiendommer. Sverige har ingen priskontroll, og prisene varierer mye fra nord til sør. Vi kjenner ikke detaljene, men skogprisene i Värmland ligger nok på mer enn det dobbelte av her. Alt skyldes ikke konsesjonsloven, ulikt skattesystem slår også inn.

Vesentlig økte priser som ikke kan hentes inn ved avkastning fra eiendommens drift vil redusere muligheten for at lokale bønder og skogiere kan få kjøpt landbruksarealer.

Administrasjonen har lang erfaring med å forvalte bestemmelsen. Som oftest er det nok med en rask sjekk. Når kjøpesummen er unormalt høy gjøres en fullstendig beregning, og det kan være tidkrevende (gjelder et par saker i året). Vi er kjent med at ordningen har noen av ulempene som beskrevet i høringsutkastet, men synes nok at departementet burde ivareta utredningsplikten noe bredere.

Rådmannen konkluderer med at prisregulering er forlatt som virkemiddel på mange områder i samfunnet. Det er grunn til å tro at denne bestemmelsen i konsesjonsloven har hatt en viss prisdempende effekt ved omsetning av landbrukseiendommer. Det er bra for aktive jord- og skogbrukere som skal styrke ressursgrunnlaget sitt, og mindre bra for eiere som vil ut av næringen. Rådmannen legger til grunn at den vesentligste driveren for eiendomsprisene i det lokale landbruket fremover vil være prisbildet for næringens produkter og byggeprisene på boliger og driftsbygninger. Priskontrollen legger til grunn kostnadsverdi på bygninger og følger utviklingen her. Ettersom realprisen på landbrukets råvarer har gått ned har bruksverdien fra arealene utgjort en stadig mindre andel av verdien på bebygde eiendommer. Fortsetter denne utviklingen vil priskontrollen få stadig mindre effekt. For å ivareta en forsvarlig omsetning av tilleggsjord og -skog er jordloven og konsesjonslovens øvrige bestemmelser viktigere enn priskontrollen.

Rådmannens INNSTILLING

Kongsvinger kommune anbefaler at prisbestemmelsen fjernes, men ber om at vesentlige endringer av jordlovens driveplikt og delingsbestemmelse og konsesjonslovens boplikt ikke gjøres før konsekvensene blir grundig utredet.

04.02.2014 Formannskap

FS-005/14

Vedtak:

Kongsvinger kommune anbefaler at prisbestemmelsen fjernes.

Vedtaket var enstemmig.

Rådmannens innstilling del 2 ble forkastet med 5 (H 2, Frp 2, PP 1) mot 4 (Ap 3, Sp 1) stemmer.

