

Det Kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 dep.
0030 OSLO

Melding om vedtak

Deres ref:

Vår ref
2013/3616-3

Dato
30.01.2014

Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Utvalg for Næring, Plan og Miljø behandlet høringen i sak 25/14 og gjorde slikt vedtak, sitat:

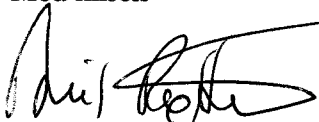
"Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som ubeldig at § 9 første ledd nr 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98 blir opphevet.

NPM - utvalget slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen". Sitat slutt.

*Vedtaket kan påklages til **Midtre Gauldal kommune**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen



Aril Røttum
Rådgiver

Midtre Gauldal Kommune
Næring, Plan og Forvaltning

Saksframlegg

Arkivnr. V62	Saksnr. 2013/3616-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	25/14	30.01.2014

Saksbehandler: Aril Røttum

Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | I | Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven | Det kongelige landbruks- og matdepartement |
| 2 | S | Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven | |

Saksopplysninger

Viser til høringsbrev av 4.12.2013 hvor det foreslås å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonslovens av 28. november 2003 nr. 98.

Dagens bestemmelse sier at det ved behandling av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Det vil etter lovendringen ikke være tillatt å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Ønske om endring av konsesjonsloven begrunnes med at priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den vil dempe investeringslysten hos eierne. Eierne vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg.

Det antas videre at priskontrollen kan bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Opphevelsen av bestemmelsen om priskontroll er en forenkling av regelverket.

Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfeller bli enklere og mindre tidkrevende, og vil frigi ressursen i kommune og fylke.

Høringsfristen er satt til 1. februar 2014.

Vurdering

Kommunene er tillagt ansvaret for konsesjonsbehandling ved erverv av landbrukseiendommer hvor ervervet er konsesjonspliktig. Etter delegasjonsreglementet er rådmannen delegert myndighet til å treffe vedtak der myndigheten er overført til kommunene etter Landbruksdep. vedtak FOR 2003-112-08, og som ikke er av prinsipiell art.

Det er generell avtalefrihet ved overdragelse av fast eiendom. Hovedregelen er likevel at overdragelse av fast eiendom ikke kan skje uten konsesjon. Det går fram av konsesjonslovens § 9 at priskontrollen gjelder for eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. Det er et krav at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog. Ved erverv av ubebygde arealer som skal brukes som landbruksarealer, er det priskontroll uavhengig av arealgrensene nevnt ovenfor.

Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Dette bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen
3. Behovet for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljø, allmenne naturverninteresser, fritidsinteresser
5. Hensynet til bosettingen

Ved konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

1. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. Om erververens 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.

Bebygde landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2.500.000,- er unntatt fra prisvurdering.

Dette er i hovedsak det som landbruksforvaltningen vurderer i dag ved behandling av konsesjonssaker. Og det må sies at vurdering av pris på eiendommer har vært sentral i mange tilfeller. Det har forekommet saker med avslag begrunnet i for høy pris etter kommunens vurderinger. Kommunen har også fått medhold i klagesaker i fylkeslandbruksstyret på prisvurderinger. Dette har sammenheng med at kommunen har vurdert prisfastsettingen som en meget viktig del av saksbehandlingen i konsesjonssaker, og har derfor brukt energi på å finne mest mulig korrekt pris på landbruksarealer i vår kommune. Prisvurderingen er derfor et meget viktig element i saksbehandlingen for å ivareta konsesjonslovens formål om å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer,

og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, bl.a annet for å tilgodese framtidige generasjoner behov for arealer, og landbruksnæringen slik den er i dag.

Priskontrollen er det sterkeste virkemidlet kommunen har for å sikre at eiendommer blir omsatt til riktig pris og at prisen er korrekt i forhold til produksjonsegenskapene. Det er viktig at verdsettelsesmåten for jord- og skogbruksarealer gjenspeiler produksjonsegenskapene. Kommunen er helt klar på at det derfor er uheldig at priskontrollen blir fjernet fra konsesjonsloven. Fjerning av prisvurderingen vil medføre at det blir fri prisfastsetting, og at landbruksarealer kan bli omsatt til høyest mulig pris.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Større og mer rasjonelle enheter er viktige faktorer for å oppnå dette. Kommunen er derfor sterkt i tvil om at landbruket blir særlig tilgodesett med landbruksarealer dersom priskontrollen blir fjernet. Det er usikkert om det finnes betalingsvilje- og evne til å erverve arealer i det "frie pris marked". Vi er redd for at de som har sitt virke i landbruket kan tape i kampen om arealressursene dersom det blir fri prisfastsetting på landbruksarealer.

Samlet er reglene i dagens konsesjonslov med priskontroll og hensyn til bosettingen bedre egnet til å ivareta framtidige generasjoners behov for arealer og landbruksnærings behov for arealer.

Om lag 25 % av kommunens jordbruksarealer drives av leietakere i dag. Det er ut fra sentral landbrukspolitikk ønskelig at disse arealene i større grad drives av eier. Kommunen har nå gjennomført flere saker der arealressursene blir solgt til omkringliggende gårder, og tunet er fradelt til selger av arealressursene. Det er enklere å fradele slike arealer for salg i dag enn tidligere. Og, det er helt riktig at slike saker kan gjennomføres på en enkel måte. Men, vi er usikre på om denne utviklingstrenden vil vedvare hvis det blir fri prisfastsetting. Vi er usikre på om landbruket med dagens generelle økonomiske forutsetninger er i stand til å kjøpe jord- og skogbruksarealer i konkurranse på det frie marked.

Kan være enig i at priskontrollen kan være en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, fordi selgeren kanskje ikke får den prisen han ønsker selv. Men, er likevel ikke sikker på om det blir riktig kjøper som erverver eiendommen. Det er avhengig av mange andre forhold, for eksempel om kjøperen flytter til eiendommen og bosetter den, deltar aktivt i lokalsamfunnet, driver jord- og skogbruk. Kommunen mener at det er best om kommunens landbrukseiendommer blir drevet av brukere som bebor eiendommene, og får styrket ressursgrunnlaget med arealer i tråd med sentral landbrukspolitikk som nevnt ovenfor. Det oppfattes som uheldig at gårdene eies av eiere bosatt i andre kommuner. Dette medfører at ordningen med leie av arealer videreføres som i dag.

Det å utføre priskontroll ved omsetning av eiendommer er en enkel oppgave for kommunene som ikke tar mye ressurser. Konsesjonssakene må skrives likevel på samme måte med unntak av takstvurdering. Vi føler mer på at prisvurderingen er det viktigste elementet i disse sakene for å vurdere å gi avslag på konsesjon.

En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse om høyeste pris faller bort. Ved tvangssalg gjennom tingretten av konsesjonspliktige landbrukseiendommer vil det ikke lenger være nødvendig å avklare høyeste lovlig pris. Økonomisk situasjon for brukene i driftsgranskingene i fylket sier at pantegjeld i snitt har økt fra 1,3 mill til 1,8 mill, og annen gjeld har økt med kr. 120.00,- i samme tidsrom. Inntektene for de samme brukene økte med 20 % i 2012. Ellers har inntektene de siste åra gått både opp og ned. Det har ikke vært en gjennomgående positiv utvikling på økonomien i landbruket. Dersom det er slik at flere bruk vil komme på tvangssalg etter hvert, er det positivt for finansinstitusjonene at det ikke blir satt noen øvre konsesjonspris fra kommunen.

• Dette er en sammenheng som ikke er omtalt i høringsbrevet, men det er likevel mulig at dette er en av grunnene for å fjerne priskontrollen.

I samme periode fra 2008 til 2012 har investeringene for de samme brukene økt fra 2,1 til 2,8 mill i snitt. Dette sier at investeringslysten absolutt er til stede med dagens system i konsesjonsloven. Erfaringene til kommunen er at lysten til å investere er relativt høy. Dette avspeiles i alle de sakene kommunen behandler mtp finansiering i Innovasjon Norge, uavhengig av priskontroll.

Konklusjon:

Det er usikkert hva som blir resultatet av avviklingen av priskontrollen. Mener at mulige konsekvenser kunne vært omtalt noe bredere i høringsbrevet.

Det er derfor usikkert om avviklingen av priskontrollen vil føre til:

- økt salg av landbrukseiendommer
- økt matproduksjon
- vern av dyrka mark, sannsynlig høyere alternativ verdi
- økt investeringslyst

Kommunen mener at fjerning av priskontrollen vil føre til høyere pris på landbrukseiendommene. Dette medfører naturlig nok en høyere pris for de som ønsker å kjøpe gård og bli bønder, og det vil sannsynligvis over tid resultere i høyere pris på leiejorda.

I utgangspunktet må det være slik at aktive brukere over tid må skaffes tilgang på ressurser slik at de i større grad kan bli eiere av arealene og ikke forblir leiere. Det må tas hensyn til betalingsevnen på en slik måte at landbruket kan forsvare investeringene i arealer. Prisnivået på landbrukseiendommer må ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel.

Kommunen mener at konsekvensene med fjerning av priskontrollen må utredes.

Økonomiske konsekvenser

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som uheldig at § 9 første ledd nr 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98 blir opphevet.

NPM - utvalget slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 30.01.2014

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Midtre Gauldal kommune ved NPM – utvalget ser det som uheldig at § 9 første ledd nr 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98 blir opphevet.

NPM - utvalget slutter seg til konklusjonen og de vurderingene som er gjort i saksutredningen.