



ARENDALE KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Landbruks og Matdepartementet
Postboks 8007 Dep NO
0030 OSLO

Dato: 05.02.2014
Vår ref: 2013/9695 - 3
Deres ref:
Arkivkode: V60
Saksbeh.: Morten Foss
Tlf.: 37013141

**Priskontroll for Konesjon for erverv av eiendom til landbruksformål -
høring**

Viser til høringsbrev fra dere i des. 2013 angående høring for oppheving av priskontrollen på landbrukseiendommer.

Arendal kommune behandlet saken i Formannskapet den 23.01.14. og i bystyret 30.01.14. Kopi av vedtaket ligger vedlagt og bystyret støtter forslaget til oppheving av priskontrollen med 22 mot 17 stemmer.

Saka sendes dere noe etter fristen, men dette er på grunn av de politiske møtene som ikke var før i slutten av januar. For ettertid håper vi at det blir gitt noe lengre frist ved høringer.

Med hilsen

Morten Foss
Landbruksrådgiver

Vedlegg

ARENDALE KOMMUNE

Saksfremlegg

Referanse: 2013/9695 / 2
Ordningsverdi: V60

Vår saksbehandler
Morten Foss, tlf

Saksgang:

Pol. saksnr.	Politisk utvalg	Møtedato
	Formannskapet Bystyret	30.1.2014

Priskontroll for Konesjon for erverv av eiendom til landbruksformål - høring

Rådmannens forslag til vedtak:

Arendal bystyre støtter ikke LMDs ønske om fjerningen av priskontrollen på landbrukseiendommer.

Arendal bystyre mener fjerning av priskontrollen vil bidra til flere passive eiere, at kapital som kunne blitt brukt til å investere i eiendommen blir brukt opp til kjøpet eller at landbruksinteresserte kjøpere ikke har muligheten til å komme seg inn i næringen grunnet høy pris.

Vedlegg:

- Høringsbrev:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing--forslag-om-a-oppheve-bestemmels/horingsbrev.html?id=747353>
- Høringsnotat:
<http://www.regjeringen.no/pages/38555685/Hoeringsnotat.pdf>

Aktuelt lov og regelverk:

- Konesjonsloven:
http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98?q=konesjon*
- Rundskriv M-3/2002:
<http://www.regjeringen.no/upload/kilde/ld/rus/2002/0002/ddd/pdfv/151606-m-3-2002.pdf>

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet(LMD) foreslår å oppheve priskontrollen på større landbrukseiendommer og ubebygde tomter.

Siden 1974 har det vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktig erverv. Konsesjonsloven skulle brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på fast eiendom. En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette med bakgrunn i å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det har også vært et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Tanken bak er at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom 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. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheten for brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.

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

Priskontrollen gjelder bare eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For bebygd eiendom er det i retningslinjene gitt av LMD gjort en begrensning i priskontrollen. Det er et krav at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog. For tilleggsarealer skal det foretas prisvurdering for å sikre at yrkesutøverne har mulighet for å kunne erverve areal.

I 2012 ble den nedre beløpsgrensen hevet og er nå kr. 2 500 000. Dette innebærer at bebygde eiendommer ikke blir prisregulert hvis de har en pris på mindre enn 2,5 millioner.

Når det gjelder hvilke prinsipper for verdsetting som bør nyttes ved verddivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon, har departementet blant annet gitt uttrykk for at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) bør nyttes kostnadsverdi.

LMD mener blant annet at;

- Priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på eiendommen som skal overdras.
- Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning. Den har bidratt til at mange venter med å selge eiendommen fordi de ikke får den prisen de forventer å få. Priskontrollen har også bidratt til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.
- Eier av landbrukseiendom, særlig de som ikke har noen barn som skal overta, vil i mange tilfeller ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg.
- Et godt landbruk er avhengig av et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.
- Det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetning av landbrukseiendom.
- Departementet peker dessuten på at andre forhold må formodes å påvirke prisutviklingen mer enn priskontrollen og at de forhold formodentlig er viktigere for prisutviklingen enn priskontrollen.

Antallet saker har blitt sterkt redusert de siste årene. Siden 2010 har færre enn 400 overdragelser av bebygd eiendom vært gjenstand for priskontroll. I tillegg er ca. 200 overdragelser av ubebygd eiendom omfattet av priskontroll. Dette er en betydelige reduksjon som følge av at reglene er blitt mindre omfattende.

Vurderinger

Hovedargumentet til den nye regjeringen er at priskontrollen hemmer omsetningen av landbrukseiendommer, og at dette igjen hindrer investeringer og utvikling av landbruket.

Rådmannen mener at fjerning av priskontrollen vil få negative konsekvenser for fremtidig landbruksproduksjon. Forslaget vektlegger i større grad selgerens ønsker enn de som skal inn i næringen. Landbrukseiendommene blir dyrere å kjøpe og kapitalen som kunne blitt brukt på investeringer blir mindre.

Hvis landbrukseiendommene blir dyrere er det kun de med stor kapital som har muligheten til å skaffe seg en eiendom, som de ofte ikke er interessert i å produsere mat på. Det er en kjent sak at mange ønsker seg en eiendom som kan brukes til jakt og eventuelt tomtespekulasjon. Hvis man tenker i fremtiden at også boplikten blir fjernet blir dette enda mer aktuelt.

Rådmannen vil å minne formannskapet om at pga priskontrollen sikret de nylig enstemmig en aktiv og dyktig bruker på Tromøya muligheten for å kunne fortsette i sin produksjon av gulrøtter på en sikrere måte, pga at forholdene ble lagt til rette for kjøp til en pris som var akseptabel.

Rådmannen mener at resultatet ved fjerningen av priskontrollen kan bli passive eiere med tanke på fremtidig matproduksjon og matberedskap. Vi tror at forslaget vil gjøre det vanskeligere å rekruttere nye brukere til landbruket.

De fleste mindre bebygde landbrukseiendommer blir i dag ikke prisregulert, siden eiendommer som er under 25 dekar jord eller 500 dekar skog er unntatt. Rådmannen er uenig i at priskontrollen er til hinder for kjøp av tilleggsjord. Dagens regelverk legger til grunn at det kan tillegges inntil 50% overpris når det gjelder jord.

Når det gjelder investeringer tror vi at produksjonseiendommene som tar investeringer ikke gjør dette for å kunne selge denne for en høyest mulig pris. De investerer for å skape en god og sikker arbeidsplass for seg selv, og eventuelle etterfølgere.

I forhold til saksbehandling er prisreguleringen lite omfattende. I gjennomsnitt blir det behandlet 1,4 saker pr år pr kommune. Dette mener vi at man kan forsvare siden dette gjelder de største og viktigste eiendommene for en fremtidig matproduksjon. Rådmannen mener at grunnen til at prisreguleringen ikke blir nyttet så ofte er at de som selger og kjøper vet om lovverket og i de fleste tilfeller selger til takst.

Rådmannen anbefaler derfor å opprettholde dagens ordning med priskontroll på eiendommer som er over konsesjonsgrensen på 25 dekar dyrket eller 500 dekar skog og har en verdi på over 2 500 000 kr. I tillegg bør prisreguleringen også gjelde tilleggsarealer slik som i dag.

Rådmannen, dato 14/1-2014

Saksprotokoll - Bystyret 30.01.2014

Behandling:

Representanten Tormod Vågsnes, KrF, satte frem følgende forslag:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas.

Vedtak:

Ved alternativ votering mellom formannskapetets innstilling og forslaget fra representanten Tormod Vågsnes, KrF, ble formannskapetets innstilling vedtatt med 22 (H12 – V 3 – Pp 1 – FrP 6) mot 17 (Ap 9 – Sv 3 – Pp 1 - KrF 3 – Sp 1) stemmer.

Følgende er dermed vedtatt:

Arendal bystyre støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9, første ledd nr.1 i Konesjonsloven