



Rendalen kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 13/2226-4
Saksbehandler: Sæming Hagen

PRISKONTROLLEN I KONSESJONSLOVEN HØRING AV FORSLAG TIL OPPHEVELSE AV "PRISKONTROLLEN"

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
1/14	Kommunestyret	30.01.2014

Vedlegg:

1. LOV OM KONSESJON VED ERVERV AV FAST EIENDOM - PRAKTISERING AV PRISKONTROLLEN, datert 04.12.2013
2. HØRINGSBREV-FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONSLOVEN, datert 04.12.2013

Ikke vedlagte dokumenter:

Bakgrunn for saken:

Landbruksdepartementet har sendt ut på høring et forslag om å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Bestemmelsen som Landbruksdepartementet ønsker å oppheve sier at det ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på landbrukseiendom som skal brukes til landbruksformål skal legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom den foreslåtte lovendringen blir gjennomført vil det ikke være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen på om det skal gis konsesjon for erverv av landbrukseiendom.

Høringa inneholder et høringsbrev datert 04.12.2013 og et høringsnotat på 10 sider. Høringsfrist er satt til 01.02.2014. Høringas dokumenter kan leses på:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels.html?id=747349>

Konsesjonslovens priskontroll før og nå:

Det var ny konsesjonslov i 1974 som innførte regler om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom. Reglene har siden den gang blitt endret en rekke ganger både ved endring av loven og ved presiseringer og avgrensninger på praktiseringen av lovverket i rundskriv fra departementet. I dag er det konsesjonsloven av 2003 som gjelder. Priskontrollen har en rekke begrensninger:

- Priskontrollen kommer ikke til anvendelse for erverv som ikke har konsesjonsplikt. Konsesjonsfrie erverv er for eksempel overdragelser til nær slekt og erverv under konsesjonslovens arealgrenser for konsesjonsplikt.
- Priskontrollen kommer heller ikke til anvendelse for bebygde og konsesjonspliktige landbrukseiendommer der eiendommens arealer hverken overstiger 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog.
- For konsesjonspliktige landbrukseiendommer med helårsbolig som skal nyttes til boligformål er innført en nedre beløpsgrense for priskontrollen som for tiden er på 2,5 million. Videre har innholdet i selve priskontrollen endret seg en god del siden 1970 tallet. Kapitaliseringsrentefoten har hele tiden vært politisk bestemt. Kapitaliseringsrentefoten ble i 1980 fastsatt til 7%, og ble i 1989 økt fra 7% til 9%. I 1997 ble den satt ned igjen til 7%. Fra 2004 har kapitaliseringsrentefoten for både jord og skog vært 4%.

Begrunnelsen for endringsforslaget:

I følge høringsbrevet begrunnes endringsforslaget med:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket ved at investeringslysten dempes hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved senere salg.
- Opphevelser er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderinger vil i mange tilfeller bli lettere og mindre tidkrevende, som igjen vil friggi ressurser.

Videre ligger det inne noen vurderinger i Landbruksdepartementets høringsnotat:

- Priskontrollen er i følge Landbruksdepartementet et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold.
- Landbruksdepartementet mener at ordningen med priskontroll kan framstå urimelig. Etter gjeldende regler er de fleste overdragelser unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av priskontrollen.
- Landbruksdepartementet mener priskontrollen generelt kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Priskontrollen har i følge departementet også bidratt til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning.
- Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- I følge Landbruksdepartementet er gjeldende ordning med priskontroll komplisert og virker heller ikke etter hensikten. Å fjerne ordningen vil forenkle og spare ressurser.

Rådmannens vurdering:

Priskontrollen i konsesjonsloven har eksistert siden 1974, men har gjennom de nesten 40 åra som har gått siden den gang endret seg betydelig. Pr dags dato gjelder en rekke unntak fra priskontroll på landbrukseiendommer, blant annet når de produktive arealer er under 25 dekar dyrka mark og 500 dekar produktiv skog eller når prisen på landbrukseiendommer med bolighus er under 2,5 million. For kjøp av tilleggsarealer og for kjøp av bebygde landbrukseiendommer med verdi over 2,5 million gjelder fortsatt priskontrollen. Reduksjonen av kapitaliseringsrentefoten til 4% har medført høyere maksimale konsesjonspriser. Alt dette har medført en forenkling og en tilpasning til det faktum at en stor andel av landbrukseiendommene (særlig de mindre) i dag anvendes for bosetting, men ikke for aktiv landbruksdrift. Da mange av disse forenklingene er innført de seinere år, vil nok en del av folk flest sin generelle oppfatning om priskontrollen ikke nødvendigvis være oppdatert til nytt regelverk.

På den ene siden vil priskontrollen på landbrukseiendommer selvsagt kunne gi noen ulemper. Noen sentrale ulemper vil være:

- Priskontroll er et inngrep i den frie eiendomsretten. En del eiere av landbrukseiendom vil kunne risikere redusert pris på sine verdier, i forhold til om omsetningen var helt fri.
- Priskontrollen vil kunne påvirke bankenes pantesikkerhetsvurderinger negativt, som både vil kunne begrense muligheter for låneopptak for investeringer og påvirke bondens rentekostnad negativt.
- Det kan medføre vegring for investeringer, da en priskontroll nødvendigvis ikke vil fange opp investeringene som er gjort
- Priskontrollen krever ressursbruk både hos offentlige myndigheter med kommune, fylkesmann og Statens landbruksforvaltning.

Dette er vektige og tunge momenter, som tilsier at priskontrollen skal ha betydelige samfunnsmessige fordeler for å kompensere for disse ulempene. Men høringsnotatet fra Landbruksdepartementet har mangler i sin vinkling, når fjerning av all form for priskontroll på landbrukseiendommer utelukkende beskrives som noe som vil gi positive effekter.

Departementet utelater å gå inn på at en landbrukseiendom eller et landbruksareal ofte har retter, mulige bruksformål eller annen alternativ anvendelse som vil være attraktivt for andre formål enn matproduksjon og næringsaktivitet. Eksempel på denne type verdier kan være jaktretter på storvilt og småvilt, fiskeretter, frittliggende setre på høyfjellet, utmarksbuer i attraktive naturområder eller en landbrukseiendom som bosted. Ulike kjøpere vil kunne etterspørre ulike biter i en landbrukseiendom. Mens en kjøper som har til hensikt å starte egen landbruksdrift vil være avhengig av å tilpasse kjøpesummen til hva som kan forrentes av landbruksdrift, vil en kjøper med formål fritidsinteresser som jakt, fiske eller fritidshus ikke ha et behov for at ervervet skal gi lønnsomhet. Innføring av priskontroll på landbrukseiendommer fra 1974 sammenfaller med at Norge ble en oljenasjon og den velstandsutviklinga og økningen i kostnadsnivå som fulgte av dette. Norge anno 2014 har mye privat kjøpekraft som medfører at formål fritid og rekreasjon eller formål bosted vil kunne prises vesentlig høyere enn når formålet er næringsdrift med avkastning fra landbruksproduksjon.

Priskontrollen er ikke den eneste lovreguleringen som bidrar til å begrense markedsprisen på landbruksarealer og landbrukseiendommer. Den personlige boplikta som oppstår ved konsesjonsfri overtakelse av landbrukseiendom i nær slekt og kommunens adgang til å sette vilkår om personlig boplikt når det innvilges konsesjon, setter en begrensning på hvor mange som er aktuelle som kjøpere. I fjellbygder med stor avstand til større byer betyr trolig personlig boplikt vel så mye for prisdannelsen på landbrukseiendommer som priskontrollen. Dersom regjeringa også liberaliserer boplikt og driveplikt slik regjeringserklæringa varsler at skal vurderes, vil man få et tilnærmet fritt marked der landbrukseiendommer går på fritt salg til høystbydende. Man vil kunne frykte at benyttelse av de norske landbruksarealene og landbruksressursene for matproduksjon, vil kunne bli utkonkurrert av kjøpere som ønsker store og eksklusive fritidseiendommer til egen rekreasjon.

Det er krevende å opprettholde et eget landbruk og en selvforsyningsgrad på mat i et land som Norge, med meget høyt kostnadsnivå, høyt lønnsnivå, og ikke helt ideelle naturgitte forutsetninger i forhold til arrondering av dyrka marka, topografi og lengde på vekstsesong. Tollbeskyttelse, omfattende budsjettstøtte over jordbruksavtalen med tilskuddsordninger, og lovreguleringer av landbruket, er alle faktorer som bidrar til å opprettholde et landbruk som ellers i hovedsak ville blitt utkonkurrert av mat på verdensmarkedet. Det er ikke nødvendigvis slik at fjerning eller endring av enhver brikke i dette beskyttelsesnettlet vil utradere store deler av norsk landbruk. Det er viktig at man leter etter muligheter for forenklinger og tilpasninger til de endringer som skjer i samfunnet. Men dersom man ser for seg en omfattende liberalisering av landbrukspolitikken med fjerning av tollmurer, tilskuddsordninger og lovreguleringer, vil dette gi omfattende konsekvenser. Så lenge Norge har oljeinntekter og en sterk økonomi, vil det i teorien være praktisk mulig å redusere eller legge ned eget landbruk og satse på å kjøpe all mat på verdensmarkedet. Men en slik løsning vil gi omfattende tap av arbeidsplasser både i primærproduksjon og foredlingsindustri, vil påvirke det norske kulturlandskapet negativt, vil medføre at Norge mister kontrollen på hvordan maten produseres og hva den inneholder, og vil være en risikofaktor dersom vår del av verden en eller annen gang skulle bli mere ustabil. I tillegg vil nok en del vektlegge det etiske perspektivet. Selv om Norge for tiden har sterk kjøpekraft til å sikre mat til egne innbyggere og dermed vil kunne nedprioritere eget landbruk, er det på verdensbasis i ferd med å oppstå underskudd på matproduksjonsevne.

Dersom en fjerning av priskontrollen gir høyere priser vil det være de som skal selge landbrukseiendommer eller landbruksressurser som tjener på det, og de som skal erverve vil måtte betale mere og få høyere gjeld. Det er vanskelig å se hvordan dette skal kunne gi ny optimisme og økt matproduksjon hos de som skal inn i næringa. Tvert i mot vil det styrke de som er på vei ut av næringa på bekostning av de som er på vei inn.

Konklusjon:

En oppmykning av priskontrollen med heving av minstebeløp og nedre arealgrenser kunne vært en fornuftig tilpasning til at en høy andel av landbrukseiendommene ikke lenger har aktiv landbruksdrift. Men en fjerning av priskontrollen for alle landbrukseiendommer vil medføre at kjøpere med interesse for landbruksproduksjon blir utkonkurrert av kjøpere med mye kapital og andre kjøpsformål. Det vil også gi økt gjeld på de som skal inn i landbruksnæringa og mere penger til de som er på vei ut.

Så lenge priskontrollen praktiseres etter de retningslinjer som er fastsatt er det priser utover avkastningsverdi på arealer og gjenanskaffelsesverdi på bygninger, som vil kunne være for høye priser etter konsesjonslovens bestemmelser. Dette er priser som vil gi en ulønnsom landbruksproduksjon etter ervervet. Det norske samfunnet vil være tjent med at det fortsatt er priskontroll på landbrukseiendommer.

Rådmannens forslag til vedtak:

Rendalen kommune frarår å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Dette begrunnes med:

-Norge er et høykostland, der opprettholdelse av dagens sjølforsyning av mat avhenger av både tollbarrierer, tilskuddsordninger og lovreguleringer. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren vil medføre at norsk landbruk blir utkonkurrert av mat på verdensmarkedet fra land med vesentlig lavere kostnadsnivå og bedre naturgitte forutsetninger.

-Ulike kjøpere etterspør ulike deler av en landbrukseiendom. Dersom priskontrollen fjernes vil kapitalsterke kjøpere med formål fritid, jakt og fiske presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål landbruksproduksjon.

-Fjerning av priskontrollen vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivå og dermed senke framtidig inntektspotensialet for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.

Behandling i Kommunestyret 30.01.2014:

Tove Døsen satte frem følgende forslag:

«Rendalen kommune støtter regjeringens forslag om oppheving av § 9, første ledd nr. 1 i konsesjonsloven.»

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og Tove Døsens forslag, ble rådmannens forslag vedtatt med 16 stemmer mot 1 stemme.

Vedtak i Kommunestyret 30.01.2014:

Rendalen kommune frarår å oppheve konsesjonslovens §9 første ledd. Dette begrunnes med:

-Norge er et høykostland, der opprettholdelse av dagens sjølforsyning av mat avhenger av både tollbarrierer, tilskuddsordninger og lovreguleringer. En omfattende liberalisering av landbrukssektoren vil medføre at norsk landbruk blir utkonkurrert av mat på verdensmarkedet fra land med vesentlig lavere kostnadsnivå og bedre naturgitte forutsetninger.

-Ulike kjøpere etterspør ulike deler av en landbrukseiendom. Dersom priskontrollen fjernes vil kapitalsterke kjøpere med formål fritid, jakt og fiske presse prisene på mange landbrukseiendommer oppover og vil kunne utkonkurrere kjøpere med formål landbruksproduksjon.

-Fjerning av priskontrollen vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivå og dermed senke framtidig inntektspotensialet for de som ønsker seg inn i landbruksnæringa.