
Fra: Hansen, Silke [mailto:silke.hansen@lom.kommune.no]

Sendt: 7. februar 2014 11:25

Til: Postmottak LMD

Kopi: Holø, Bjarne Eiolf; Helstad, Ola; Sødal, Øyvind

Emne: SV: Høyringsuttale - forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Eg viser til epost frå Ola Helstad sendt 4. februar 2014 til 'postmottak@lmd.dep.no', og sender med dette saksframlegget som vert lagt fram i Lom formannskap (04.02.2014):

Miljø, Teknisk, Næring

Arkivsak: 2013/1229 -2

Arkiv:

Saksbehandlar: Silke Hansen

Dato: 03.02.2014

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskap	

Høyringsuttale fra Lom kommune ang. forslag frå LMD om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Innstilling frå administrasjonssjefen:

Lom kommune meiner det er uhensiktsmessig i forhold til formål med lova og lokale forhold at «priskontroll» blir fjerna som virkemiddel i Konsesjonsloven.

Lom kommune meiner at det er uheldig og uhensiktsmessig å ta bort enkelte element i konsesjonslovgivningen, og at ei heilheitleg gjennomgang av særlovene i landbruket vil vera meir samfunnsnyttig og rett.

--- slutt på innstilling ---

Saksutgreiing

Kommunen mottok 5. desember 2013 høringsdokument fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Høring gjelder opphevelse av konsesjonslovens § 9 første led pkt. 1.på folkemunne og av departementet kalt «priskontrollen».

Lovteksten som er foreslått opphevet er den delen av § 9 som er markert med feit skrift under.

I høringsnotatet varsles det: «Departementet vil på et senere tidspunkt sende ut høringsnotater med forslag om andre lovendringer.»

«§ 9. Særlige forhold for landbrukseiendommer

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbrukformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,**
2. om erverversjormal vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en drifsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og 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 ska/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 tilførsle 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.»

Hele § 9 skal sees i sammenheng med lovens formål som er gitt i § 1, som lyder:

«Loven har til formål 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

Vurdering av pris på landbrukseiendom har vi hatt i Norge siden 1974.

I en landbrukssammenheng er det kun eiendommer som oppfyller kategoriene under som blir underlagt en vurdering itl. § 9 nr. 1:

- Bebygde eiendom som har mer enn 25 dekar dyrka mark eller har mer en 500 dekar produktiv skog-der avtalt pris er over 2.5 millioner. Bebygd betyr har hus som er, eller har vært brukt som bolig, eller der det er godkjent oppført bolig.
- Ubebygd LNF-areal.

- De landbrukseiendommer som blir tvangssolgt av Tingretten, blir underlagt en prisvurdering av kommunen før de blir solgt -ofte omtalt som «høyeste pris saker». I disse sakene må kommunen avgi en verdivurdering itt. § 9 nr. I slik at den som kjøper av tingretten ikke risikerer å få underkjent pga. for høy pris. Når kommunen kommer til at prisen i disse sakene er under grensa på 2,5 millioner medfører det at tingretten kan selge opp til denne grensa.
- Fritak fra vurdering av prisen ift. 2.5 millioner grensa gjelder der ny eier skal ta stedet som sin bolig.

Metoden som brukes for å finne hva maksimal pris er for landbrukseiendom er i utgangspunktet:

- Avkastningsprinsippet for jord- og skogressurser og lignende
- Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi for bygninger.

Dette betyr at man må betale fullt ut* for den forventede inntekt arealene (og lignende) vil gi i ti-amtiden, samt at for bygninger skal man bruke kostnad for tilsvarende nybygg justert for alder og slitasje. (* fullt ut i forhold til den forventede inntekt departementet mener er riktig, se forklaring kapitaliseringsrentefoten)

LMD har myndighet til å justere forventet inntekt ved at de kan justere kapitaliseringsrentefoten som brukes for å regne ut nåverdien av all framtidig inntekt. I dag er den 4%. Forenklet blir da for eksempel årlig overskudd fra en arealressurs multiplisert med 25. Har man et *overskudd* pr. dekar på kr 200 vil priskontrollen sette et tak på kr. 5000 (200x25). Her er det viktig å skille inntektsbegreper fra overskuddsbegrepet-det er nettooverskudd som skal brukes, ikke kun salgsinntekten på det man selger.

Kommunene er høringsinstans til Landbruks- og matdepartements forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven. Departementet og regjeringen utformer forslag til lovendring etter gjennomført høring. Det er Stortinget som avgjør om loven skal endres.

Vurdering:

«Priskontrollen» er et virkemiddel som lovgiver har etablert for å nå lovens formål. En vurdering av om samfunnet i dag trenger den må derfor knyttes direkte opp mot lovens formål. Videre om virkemiddelet virker etter hensikten, og for så vidt om vi er enig målet. Lovens formål isolert sett er ikke en del av høringen. Oppgaven blir derfor å uttale seg om vi tror § 9 nr. 1 er til nytte for oss ift. til å nå formålet med loven (§ 1).

I Lom kommune har det vært fire konsesjonssøknader siden ca. 2006 der prisen er blitt vurdert. Søknadene gjelder to landbrukseiendommene som er blitt solgt to ganger. I alle disse søknadene er prisen blitt godkjent i behandlingen av konsesjonssaken. Det har også vært minst to tilfelle der prisen i konsesjonssøknaden var oppgitt med 1.500.000 kr som under søknadstidspunkt var grensen for at prisen ikke skulle vurderes i behandlingen av konsesjonssaken.

I begge tilfelle med prisvurdering var det ikke grense for prisvurdering fra lovgiveren ved første salget. I et tilfelle låg prisen for eiendommen ved første salget litt under, ved andre salget litt over ny innført grense for prisvurdering på 1.500.000 kr. Den andre eiendommen ble ved første salget (i 2006) solgt for 2.725.000 kr, ved andre salget (i 2012) for 2.900.000 kr. Denne eiendommen var takstert til en total

verdi på 6.197.075 kr men med omsyn til konsesjonsplikt til en markedsverdi på 4.000.000 kr. Det var ulike interessenter fra både inn- og utlandet for erverv av denne eiendommen. I dette tilfelle endte det med at den faktiske markedsverdien låg på 2.900.000 kr som ble godkjent i konsesjonsbehandlingen. Lom kommune har grunn til å anta at ikke prisvurderingen var grunnen for at selgeren ikke oppnådde en høyere pris, men at markedet regulerte dette med grunnlag i inntektsmuligheter for denne landbrukseiendommen. Lom kommune mener at dersom Departementet ønsker å fremme omsetning av og investeringslysten i landbrukseiendommen bør inntektsmulighetene fra landbruket også i distriktet økes vesentlig.

Faktumet at de to eiendommene som i Lom kommune etter 2006 er blitt solgt på «det åpne markedet» (dvs. utenom slekt) og der prisen er blitt vurdert, har blitt solgt to ganger i løpet av kort tid kan tolkes på ulike måter. Det er mulig at dette er tilfeldig, men kan også tyde på hvor vanskelig det er å kjøpe seg en landbrukseiendom og overta/etablere lønnsom landbruksvirksomhet der. Denne tolkningen taler sterkt for å beholde «prisvurderingen» i konsesjonsloven.

«Prisvurdering» som virkemiddel påvirker de eiendomstransaksjonen lovbestemmelsen gjelder for. Og lovens virkning oppstår i stor grad forut for behandling av inngåtte kjøpeavtaler. I Lom har det siden 2006 vært minst to tilfelle der prisen låg akkurat under grensen for vurdering av prisen under behandling av konsesjonssøknaden. Det er sannsynlig at lovverket har påvirket salgsprisen for eiendommene som i begge tilfelle er blitt solgt til unge personer som har bosatt seg i kommunen. I et tilfelle har de nye eierne starta gardsdrift med dyr, og har planer om tilleggsnæringer. Det er opplagt at den antakeligvis forholdsvis lave prisen har gjort det mulig at unge personer kunne erverve landbrukseiendommene. I begge tilfelle hadde kommune også hatt mulighet for å bruke boplikta som virkemiddel i tilfelle søkeren ikke hadde ønsket å busette seg på eiendommen. Men erfaringen har vist at boplikta ofte er vanskelig å handheve i praksis.

Med bakgrunn i disse erfaringene konkluderer Lom kommune at lovbestemmelsen om prisvurderingen virker positivt i forhold til konsesjonslovens formål. Dette spesielt i forhold til bosettinghensynet, men også ved at «vanlige» og yngre personer med «vanlig» egenkapital kan slippe til i eiendomsmarkedet. Befolkningsutviklingen er den største utfordringen i regionen, og yngre personer er svært viktige for å bidra til en mer positiv befolkningsutvikling.

Ved bortfall av «prisvurderingen» i konsesjonsloven ser vi også faren for spekulasjon i lokale utmarksrettigheter. Dette vil kunne ha en negativ virkning på lokal næringsutvikling (m.a. tilleggsnæringer på gardsbruk). Det vil også kunne føre til konflikter mellom tradisjonelle rettigheter som beiterett og andre grunneierrettigheter som jakt og fiske når personer uten kunnskap og tilknytting til bruken av utmarksrettigheter vil komme inn som eiere med spesielle interesser.

Høringsdokumentet fra LMD inneholder en liste med argumenter som del av høringssaken. I første avsnitt i høringsnotats pkt. 5.1 argumenterer Departementet: *«Når departemente i punkt 5.9 foreslår å oppheve reglene om priskontroll, skyldes det at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.»* Lom kommune kjenner seg ikke igjen i denne

argumentasjonen. Som omtalt innledningsvis må kjøperen betale for eiendommens verdier fullt ut. «Priskontrollen» kommer til anvendelse først når noen er villig til å betale mer en full pris.

Landbruksnæringa i Lom har god investeringslyst (BU-søknader ligger på vent), næringsaktørene er dyktige, produksjonen totalt har kanskje aldri vært så stor som i dag, målt i produsert mengde mat, gårder som er til salgs blir omsatt, og eierne kjennetegnes ikke av manglende interesse for utvikling og investering, eller hemmet av priskontrollen.

From: Helstad, Ola

Sent: 4. februar 2014 19:22

To: 'postmottak@lmd.dep.no'

Kopi: Holø, Bjarne Eiolf; Hansen, Silke

Subject: Høringsuttale - forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven

Lom kommune v/formannskapet har i møte den 4 februar gjort vedtak om følgende høringsuttale til forslaget om å oppheve bestemmelsen om «priskontroll» i konsesjonsloven:

Lom kommune meiner det er uhensiktsmessig i forhold til formål med lova og lokale forhold at «priskontroll» blir fjerna som virkemiddel i Konsesjonsloven.

Lom kommune meiner at det er uheldig og uhensiktsmessig å ta bort enkelte element i konsesjonslovgivningen, og at ei heilheitleg gjennomgang av særlovene i landbruket vil vera meir samfunnsnyttig og rett.

Ola Helstad

Administrasjonssjef | ola.helstad@lom.kommune.no

Tlf 97161865 | www.lom.kommune.no



Lom



Tenk på miljøet før du skriv ut denne e-posten