



Dato: 03.01.2014 Arkivkode: N-700 Bilag nr: Arkivsak ID: 13/36063 J.post ID: 14/1390
Saksbehandler: Anne-Karine Garnaas

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	12.02.2014	029/14

HØRINGSBREV - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

Landbruksdepartementet har sendt til høring forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven. Høringsfrist er 1.februar 2014.

Høringsbrev og høringsnotat datert 04.12.2013 er vedlagt.

Det foreslås å oppheve § 9 første ledd nr.1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. 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.

Det vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte pris inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Som grunn for å endre loven sies det at priskontrollen:

- kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne. Eiere av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndigheten vil godta ved et senere salg.
- priskontrollen kan bidra til å svekke eierens motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.
- opphevelsen er en forenkling av regelverket som vil føre til at konsesjonsvurderingen blir lettere og mindre tidkrevende, og således frigi ressurser i kommune og fylket.

I Bærum skjer størstedelen av omsetninger ved avtale innad i familien. Selv om priskontrollen ikke gjelder i slike tilfelle, mener rådmannen at priskontrollen har fungert indirekte ved å virke prisdempende.

Etter rådmannens oppfatning vil en opphevelse av priskontrollen ved salg av landbrukseiendom åpne for økt spekulasjon om fremtidig utnyttelse av jordbruksareal i bynære strøk både hos eiere av jordbruksareal og hos utbyggere.

Høyere landbruksverdi innebærer at kapitalbehovet i landbruksnæringa vil øke, og vil dermed kunne medføre at det blir vanskeligere å drive bærekraftig landbruk i sentrale strøk av landet. Kapitalinteresser med andre formål enn landbruk vil kunne overta landbrukseiendommene.

Rådmannen tror også at det vil føre til flere sameiere i landbruket, da det kan bli for dyrt for en arving å overta. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket.

Forslag til vedtak:

Bærum kommunes høringsuttalelse:

- ♦ Bærum kommune er fornøyd med priskontrollen slik den er i dag, ser derfor ikke at det er behov for endringer
- ♦ Bærum kommune vil ved endring spare saksbehandlingsressurser.

Erik Kjeldstadli

Jan Willy Mundal

Vedlegg:

Høringsbrev - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven	2189151
Høringsnotat - Forslag om å oppheve bestemmelsen om prisko (L)(321861).pdf	2189152
Høringsinstanser	2189153

BEHANDLINGEN I FORMANNSKAPET

Fellesforslag Morten Skauge (H) og Torbjørn Espelien (Frp):

- ♦ Bærum kommune slutter seg til forslaget om at «priskontrollen», som er lovfestet i konsesjonslovens §9, 1. ledd nr. 1 oppheves.
- ♦ Bærum kommune ser positivt på at priskontrollen opphører, da eiere av landbrukseiendom ikke vil være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndigheten vil godta ved et senere salg.
- ♦ Bærum kommune er positive til at kommunen vil spare saksbehandlingsressurser, hvis priskontrollen opphører.

Votering:

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og fellesforslaget ble fellesforslaget vedtatt med 8 mot 5 stemmer (Ap, V, KrF)

FSK-029/14 - 12.02.2014 Vedtak:

- ♦ Bærum kommune slutter seg til forslaget om at «priskontrollen», som er lovfestet i konsesjonslovens §9, 1. ledd nr. 1 oppheves.
- ♦ Bærum kommune ser positivt på at priskontrollen opphører, da eiere av landbrukseiendom ikke vil være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndigheten vil godta ved et senere salg.
- ♦ Bærum kommune er positive til at kommunen vil spare saksbehandlingsressurser, hvis priskontrollen opphører.

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Landbruksdepartementet har sendt til høring forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven. Høringsfrist er 1.februar 2014.Høringsbrev og høringsnotat datert 04.12.2013 er vedlagt.

Det foreslåes å oppheve § 9 første ledd nr.1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

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.

Det vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte pris inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Konsesjonsloven av 31. mai 1974 innførte regler om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom. Den gjaldt for erverv av alle konsesjonspliktige eiendommer, uansett hva slags type eiendom det var tale om. Det skulle vurderes om kjøpesummen lå innenfor rammen for en samfunnsmessig forsvarlig pris.

Dette ble endret i konsesjonsloven fra 2003, som bare har hjemmel for priskontroll ved erverv av konsesjonspliktige landbrukseiendommer som skal nyttes til landbruksformål. Priskontrollen gjelder bare for bebygde eiendommer med minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar skog.

For ubebygde arealer er det priskontroll uavhengig av arealgrensene nevnt foran.

For å harmonisere pris på landbrukseiendommer med boligpriser i området er det fra 2002 blitt satt ulike beløpsgrenser for konsesjonsvurdering, og i 2012 er denne beløpsgrensen kr 2 500 000.

Mange landbrukseiendommer faller utenom priskontrollen. Det er tilfelle hvor ervervet er konsesjonsfritt som følge av nært slektskap eller odel, jf. § 5 første ledd nr.1 og 2.

Departementet begrunner forslaget slik i høringsbrevet:

«Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne. Eierne av landbrukseiendom vil ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndigheten vil godta ved et senere salg. Priskontrollen kan videre bidra til å svekke eierens motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen. Opphevelsen er en forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderingen vil i mange tilfelle bli lettere og mindre tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil frigi ressurser i kommune og fylket.»

Om begrunnelsen for gjeldende priskontroll skriver departementet følgende i høringsnotatet:

«En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet 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. Det har vært lagt til grunn at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisenivået 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 muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.»

Det oppgis at for hele landet ble det behandlet i underkant av 600 erverv som ble gjenstand for priskontroll i 2010, fordelt på ca. 400 bebygde eiendommer og ca. 200 ubebygde eiendommer.

VURDERING:

I Bærum har antall erverv hvor det har vært priskontroll variert mellom 0 og 5 pr år.

Prisdannelsen ved omsetning av landbrukseiendom skjer blant annet innenfor rammen av lov om odelsrett og åsetesrett og konsesjonsloven. Den største gruppen omsetninger skjer ved avtale innad i familien. Selv om priskontrollen ikke gjelder i slike tilfelle, mener Rådmannen at priskontrollen har fungert indirekte ved å virke prisdempende.

Bærum kommune har ca. 15 000 dekar jordbruksareal. Mesteparten av arealet ligger mellom byggesonen og marka. Arealene er derfor utsatt for stort utbyggingspress. Dette er arealer av høy kvalitet som en kan produsere matkorn på.

Etter rådmannens oppfatning vil en opphevelse av priskontrollen ved salg av landbrukseiendom åpne for økt spekulasjon om fremtidig utnyttelse av jordbruksareal i bynære strøk både hos eiere av jordbruksareal og hos utbyggere. Jordbruksarealet med størst potensiale for produksjon av korn, ligger nettopp i bynære strøk.

Høyere landbruksverdi innebærer at kapitalbehovet i landbruksnæringa vil øke, og vil dermed kunne medføre at det blir vanskeligere å drive bærekraftig landbruk i sentrale strøk av landet. Kapitalinteresser med andre formål enn landbruk vil kunne overta landbrukseiendommene. Rådmannen tror også at det vil føre til flere sameiere i landbruket, da det kan bli for dyrt for en arving å overta. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket

Forslaget om å oppheve priskontrollen ved salg av landbrukseiendom vil etter rådmannens oppfatning redusere de styringsredskapene samfunnet har til å sørge for at areal i sentrale strøk, som det ut fra landbrukspolitiske hensyn og beredskapshensyn, er ønskelig at opprettholdes som jordbruksareal, faktisk blir det.