



DOVRE KOMMUNE

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
13/1526	Dovre
Dato: 14.02.2014	
ASR/SEB	430
Avsender:	

Melding om vedtak

Vår ref
2013/648/3/V62

Deres ref:

Saksbehandler
Ellen Marie Sørungård Syse
47468510

Dato
14.02.2014

Høringsuttalelse fra Dovre kommune, forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vedlagt følger høringsuttale til LMD sitt forslag om å oppheve prisvurderinga i konsesjonslova, frå Dovre kommune.

For å kunne få gjennomført politisk behandling av saka, kjem dessverre uttala etter høringsfristen. Dovre kommune ber likevel LMD ta med uttala i si vidare behandling.

Med helsing

Ellen Marie Sørungård Syse

Ellen Marie Sørungård Syse
Landbrukssjef

2286



DOVRE KOMMUNE

Saksnr: 2013/648 -2
 Arkiv: V62
 Saksbehandler:
 Ellen Marie Sørungård Syse
 Dato: 04.02.2014

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
5/14	Plan-, nærings- og utviklingsstyret	11.02.2014

Høringsuttalelse fra Dovre kommune, forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

- 1 I Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven Landbruks- og matdepartementet
- 2 S Høringsuttalelse fra Dovre kommune, forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vedlegg:

- 1 Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
- 2 321861

Vedtak til:

Landbruks- og matdepartementet

Saksutredning:

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

Lovteksten som er foreslått opphevet er den delen av § 9 som er markert med tykk 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 landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. *om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
2. *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
3. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*

4. om erververen avses skikken 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 skal 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 til første 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 gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
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 ift. § 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 ift. § 9 nr. 1 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 framtiden, 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.

Det er i Dovre ikke avslått noen konsesjonssøknad på bakgrunn av «priskontrollen».

Vurdering:

Det er som nevnt i saksutredningen ikke avslått noen konsesjonssøknad på grunn av pris. Rådmannen mener derfor at virkemiddelet ikke er misbrukt. På den annen side kan man stille spørsmålet om kommunen burde ha brukt virkemiddelet/ om virkemiddelet har vært brukt for sjelden. Rådmannen tror ikke dette er tilfelle.

Rådmannen viser til at i de konsesjonssakene der kommunen har hatt i oppgave å vurdere prisen så har dette vært gjort etter beste evne i forhold til de føringer som er gjort av staten. I Dovre kommune er myndighet til å treffe vedtak etter konsesjonsloven lagt til PNU-styret. Rådmannen føler seg meget sikker på at organet ikke bruker virkemiddelet «priskontroll» - avslag pga at avtalt pris er samfunnsmessig uheldig.

Administrasjonen har informasjonsplikt på en rekke statlige oppgaver som er delegert til kommunen, blant disse «priskontrollen». Det blir informert om avkastningsprinsippet og gjenanskaffelsesprinsippet (kostnadsverdi) som er det grunnleggende for priskontrollen. De fleste som skal selge en eiendom velger en uavhengig takstmann til å finne verdien. Gjelder takseringen en type eiendom der kjøper må søke om konsesjon er takstmannens oppgave å finne verdien i forhold til de prinsipper som er utledet av § 9 nr. 1. Forvaltningsstyret tar den avtalte pris opp til vurdering og som regel har (takstmann og) partene avtalt en pris som kan godkjennes i forhold til loven. Prinsippene for verdsettingen er forklart i rundskriv fra LMD.

Rådmannen forstår «priskontrollen» som mer en kontroll. Den forstås som et virkemiddel som lovgiver har etablert for å nå lovens formål. En vurdering av om samfunnet i dag trenger «priskontrollen» må derfor knyttes direkte opp mot lovens formål. Videre om virkemiddelet virker etter hensikten, og for så vidt om vi er enig målet. Men «målet», eller formålet som det heter i loven, er ikke en del av høringen. Oppgaven blir derfor å uttale seg om vi tror § 9 nr. er til nytte for oss ift. til å nå formålet med loven (§ 1).

Virkemiddelet påvirker den eiendomstransaksjonen lovbestemmelsen gjelder for. Og lovens virkning oppstår i stor grad forut for behandling av inngåtte kjøpsavtaler.

Rådmannen viser til at han opplever at lovbestemmelsen, for Dovre sin del, virker positivt i forhold til de mål § 1 i Konsesjonsloven oppgir. Dette spesielt i forhold til bosettinghensynet, som også er målsatt i kommunens eget planverk, ved at vanlige borgere med en normal egenkapital kan slippe til i eiendomsmarkedet.

Som vi ser innledningsvis må faktisk kjøper betale for eiendommens verdier fullt ut. «Priskontrollen» kommer til anvendelse først når noen er villige til å betale mer en full pris. Departementets påstand i første avsnitt i høringsnotats pkt. 5.1 kjenner ikke rådmannen igjen i sin virkelighetsforståelse av priskontrollens virkning i Dovre. Avsnittet lyder:

«Når departementet 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.»

Landbruksnæringa i Dovre har de siste årene utvist stor investeringslyst, næringsaktørene er dyktige, produksjonen totalt er av bra størrelse – målt i produsert mengde mat, gårder som er til salgs blir omsatt, og eierne kjennetegnes ikke av at de er gamle og eller hemmet at priskontrollen.

Samlet vurdering:

Rådmannen mener at § 9 første ledd nr. 1 har vært virket positivt for Dovre sin del i forhold til å nå de mål Konsesjonsloven § 1 setter. Dovre ønsker derfor ikke at å endre loven slik departementet foreslår.

Rådmannen mener at det er kan være riktig å ta særlovene i landbruket opp til vurdering. Dette for å tilpasse dem til endringer i tiden slik at de virker best mulig i forhold til lovens formål. Videre vil det være en fordel om det kan foretas forenklinger som Departementet sier. Rådmannen tror dette kan gagne samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Men en gjennomgang og fornying av særlovene bør gjøres på en helhetlig måte.

Rådmannens innstilling:

Plan-, nærings- og utviklingsstyret vedtar:

1. Dovre kommune mener det er uhensiktsmessig i forhold til lovens formål og lokale forhold å fjerne «priskontroll» som virkemiddel i Konsesjonsloven.
2. Dovre kommune mener at det ikke er forsvarlig og hensiktsmessig å ta bort enkelt elementer i konsesjonslovgivningen. Kommunen mener at en helhetlig gjennomgang av særlovene i landbruket vil være mer samfunnsnyttig og riktig.

Saksprotokoll i Plan-, nærings- og utviklingsstyret - 11.02.2014

Behandling

Vedtak

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.