



Høring på forslag om fjerning av priskontrollen på landbrukseiendommer - Konsesjonsloven. Saksordfører: Jan Åge Størseth

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
3/14	Fagkomite 3: Næring-, miljø og kultur	05.02.2014
17/14	Kommunestyret	19.02.2014

Innledning

Landbruks- og matdepartementet sendte ut på høring forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven med høringsfrist 1. februar 2014. Siden dette kom i desember 2013 var det ikke mulig å legge frem saken før jul. Rådmannen sendte derfor en forespørsel til departementet om utsett høringsfrist. Dessverre kunne ikke departementet utsette svarfristen, men de anbefalte at kommunen sender inn foreløpig innstilling innen fristen og ettersender vedtakene gjort i de politiske utvalgene etterpå. På denne måten kunne de opprettholde fremdriften. Rådmannen legger derfor frem saken og vil ettersende sakspapirene med fagkomiteens vedtak 5. februar med beskjed om at kommunestyrets vedtak kommer 20. februar.

Ifølge departementet kan priskontrollen 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 konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg.

Priskontrollen kan videre bidra til å svekke eiernes 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 kommunen og fylkesmannen.

Bakgrunnen for priskontrollen

Priskontrollen etter konsesjonsloven er drøftet i Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000)). I meldingen er det bl.a. uttalt:

"Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjeve inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter, jf. kap. 5.7. Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et

prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå.”

Praktiseringen av priskontrollen har forandret seg oppgjennom tidene og det har de siste 10-15 årene vært endringer både i forhold til utregning av prisen på jord og skog, minstepris for bebygde landbrukseiendommer, størrelsen på landbrukseiendommer som skal vurderes og mulighet for å gi et tillegg for boverdi. I dag er det bebygde eiendommer som har minst 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller minst 500 dekar produktiv skog som omfattes av priskontrollen. I tillegg gjelder priskontrollen på ubebygde eiendommer som skal brukes til jord eller skog.

Det er kun erverv på det frie markedet som omfattes av priskontrollen og ikke erverv via odel og familie. Ifølge statistikken er det rundt 600 erverv i året på landsbasis som omfattes av priskontrollen. I Øvre Eiker behandles det rundt 10 konsesjonssøknader med priskontroll pr år. Dette er et svært lite antall saker i forhold til alle overdragelsene som gjennomføres i løpet av et år. Departementet mener derfor det er mye arbeid og ressursbruk i forhold til samfunnsnyttene. Disse ressursene bør kunne frigis til andre oppgaver i kommunen.

Forhold som påvirker prisutviklingen

Prisdannelsen ved omsetning av landbrukseiendom skjer blant annet innenfor rammen av lov om odelsretten og åsetesretten og konsesjonsloven.

Odelstakster er rettslige takster og må antas å ha betydning for prisutviklingen. Etter odelsloven § 49 skal verdsetting ved odelstakst gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan sammenes med at eiendommen hovedsakelig blir nytt til landbruksformål.

Åsetestakster må også antas å ha betydning for prisutviklingen. Åsetesarvingen har krav på at det ved skjønn blir fastsatt en overtagelsespris som er rimelig etter de forholdene som foreligger.

Verdsettingen skal gjøres med særlig tanke på at overtakeren kan makte å bli sittende med eiendommen. Åsetesprisen skal fastsettes konkret i forhold til den aktuelle arving og under hensyn til blant annet hans eller hennes økonomiske situasjon. Etter omstendighetene kan åsetestakst bety full pris.

Hvorfor oppheve priskontrollen

Når departementet foreslår å oppheve reglene om priskontroll, begrunnes dette med 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.

Priskontrollen er videre en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin og departementet mener den hemmer omsetningen av konsesjonspliktige eiendommer. 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 bruke sitt. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.

Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold til en oppnår.

En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse ved tvangssalg om høyeste pris faller bort. Dette vil være en forenkling av regelverket og lette arbeidet for namsmyndighetene.

Vurdering

Rådmannen mener priskontrollen i konsesjonsloven ivaretar landbruksnæringen og de som vil ha yrket sitt i landbruket. En opphevelse av kontrollen vil øke prisen på mange landbrukseiendommer og vil kunne gjøre det mindre lønnsomt å drive som bonde. Investeringene blir rett og slett for store slik at lønnsomheten blir borte.

Departementet mener det blir enklere å få kjøpt leiejord når prisene ikke blir regulert. Rådmannen er delvis enig i at flere vil se muligheten til å kunne selge hele eller deler av eiendommen. Ulempen er at mange bønder da ikke vil ha råd til å kjøpe jorda som de leier i dag. De som driver som bonde har i mange tilfeller ikke mulighet til å betale like mye som enkeltpersoner som vil ha en landbrukseiendom som bosted. Øvre Eiker er en presskommune og prisene på attraktive landbrukseiendommer vil stige. Rådmannen håper like vel at flere gårdeiere vurderer muligheten for å selge jord og skog til nærliggende aktive bønder i fremtiden. Å selge deler av eiendommen reguleres uansett ikke først og fremst i konsesjonsloven, men i jordloven i forbindelse med deling.

Konsesjonsfrie erverv via familien er ikke underlagt priskontroll, men det er en kjensgjerning at overdrager ser hva eiendommen kan være verdt på det åpne markedet. Dette er i forhold til andre søsken og arveberettigede. Fri markedspris på alle landbrukseiendommer vil i enkelte tilfeller drive prisen opp for de som skal ta over eiendommen innen familien fordi andre arveberettigede har en forventning om hva de kan få i arv senere. Dette gagnar ikke landbruket og de som skal ha yrket sitt her, men familien som ikke skal ha ansvaret for eiendommen.

Rådmannen mener enkelte er redd for å ikke få igjen de investeringene de har lagt ned i bruket. Med dagens prisfastsetting ser vi at alle bygninger blir taksert og at prisen i vårt distrikt ofte ligger i samsvar med investeringene bonden har gjort. Øvre Eiker har derfor lagt seg på en linje hvor dette ikke er et problem. Det skal likevel bemerkes at landbrukskontoret får mye spørsmål om prisfastsetting og høyeste akseptable pris fra personer som skal kjøpe og selge.

Rådmannen er enig med departementet at det gjelder et relativt lite antall landbrukseiendommer og at disse sakene kan ta en del ressurser i administrasjonen. Det er også slik at regelverket er komplisert og at det er stort rom for skjønn. Dette gjør at det er lite forutsigbart for de som skal selge og kjøpe en landbrukseiendom. Dette taler for å fjerne priskontrollen.

Konklusjon

Rådmannen mener at priskontrollen har sin funksjon og at den gagnar landbruket og de som skal ha yrket sitt her. Det er likevel slik at ordningen er en inngripen i folks råderett over eiendommen og en komplisert og tidkrevende bestemmelse.

I forhold til det politiske klimaet i Norge kan vi forvente flere endringer i tiden som kommer. Rådmannen mener det er andre vurderinger i konsesjonsloven som er viktigere å beholde enn priskontrollen, blant annet eierstrukturen og driftsmessige gode løsninger for landbruket.

Rådmannen innstiller derfor på å være positiv til å fjerne priskontrollen på landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Behandling i Kommunestyret - 19.02.2014

Rolf Andersen (Ap) fremmet følgende forslag:

Øvre Eiker kommune ønsker å opprettholde priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Begrunnelse:

Priskontroll på landbrukseiendommer bidrar til å holde landbruket i Norge lønnsomt, spesielt i pressområder som Øvre Eiker hvor prisene i større grad vil drives høyere. Priskontroll på landbrukseiendommer bidrar også til rekrutteringen av unge til landbruket, ved at inngangsprisen blir lavere.

Avstemming:

Forslag fremmet av R. Andersen ble satt opp mot rådmannens anbefaling. Rådmannens anbefaling ble vedtatt med 21 stemmer mot 15 stemmer for R. Andersens forslag.

Vedtak i Kommunestyret - 19.02.2014

Øvre Eiker kommune støtter forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Begrunnelse

Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne og svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Opphevelsen av priskontrollen er en forenkling av regelverket og den vil frigjøre ressurser i kommunen.

Behandling i Fagkomite 3: Næring-, miljø og kultur - 05.02.2014

Rolf Andersen (Ap) fremmet følgende forslag:

Øvre Eiker kommune ønsker å opprettholde priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Begrunnelse:

Priskontroll på landbrukseiendommer bidrar til å holde landbruket i Norge lønnsomt, spesielt i pressområder som Øvre Eiker hvor prisene i større grad vil drives høyere. Priskontroll på landbrukseiendommer bidrar også til rekrutteringen av unge til landbruket, ved at inngangsprisen blir lavere.

Avstemming:

Forslag fremmet av R. Andersen ble satt opp mot rådmannens anbefaling. Rådmannens anbefaling ble vedtatt med 5 stemmer som innstilling for kommunestyret. 2 stemmer ble avgitt for R. Andersens forslag.

Vedtak i Fagkomite 3: Næring-, miljø og kultur - 05.02.2014

Øvre Eiker kommune støtter forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Begrunnelse

Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne og svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Opphevelsen av priskontrollen er en forenkling av regelverket og den vil frigjøre ressurser i kommunen.

Rådmannens anbefaling

Øvre Eiker kommune støtter forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Begrunnelse

Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne og svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Opphevelsen av priskontrollen er en forenkling av regelverket og den vil frigjøre ressurser i kommunen.