



LANDBRUKSKONTORET
HOBØL - SPYDEBERG- ASKIM

Det kgl. Landbruks- og matdepartement
Boks 8007 Dep
00030 Oslo

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.:	Doknr.:
12 MAR 2014	
Forsøkt:	Arkiv:
Kont.:	Avskrift:

Deres ref.:

Vår ref.:

14/53-6/FA-V60/AMN

Dato:

11.03.2014

**HØRINGSUTTALELSE OM OPPHEVING AV KONSESJONSLOVENS
BESTEMMELSE OM PRISKONTROLL**

Kommunestyret i Spydeberg behandlet i møte den 11.02.2014 sak 008/14.

ENDELIG VEDTAK I SAKEN:

1. Spydeberg kommune avgir følgende høringsuttalelse i forbindelse med forslag om oppheving av konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll:
2. «Dersom lovens formål om effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer skal opprettholdes, synes det lite tjenlig å fjerne priskontrollen på omsetning av landbrukseiendommer. Uten slik kontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende driftsgrunnlag for jordbrukere, og det vil kunne føre til en mindre andel selveiende bønder og et mindre aktivt jordbruksmiljø. Priskontrollens eksistens medfører i seg selv at landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom holdes på et akseptabelt nivå. Spydeberg kommune går derfor i mot å fjerne priskontrollen i konsesjonsloven».

Vennlig hilsen

Anne Marit Næss
Anne Marit Næss
Landbrukssjef

Vedlegg: Saksfremlegg/vedtak

Besøks- og postadresse:
Stasjonsgt. 35,
1820 Spydeberg

Telefon:
69 83 35 00

Hjemmeside:
www.landbrukhsa.no

E-post:
landbruk@spydeberg.kommune.no

Saksframlegg

Behandling i:	Møtedato:	Saks nr.:	Saksbehandler:
Komite for miljø, plan og teknikk	23.01.2014	003/14	AMN
Kommunestyret	11.02.2014	008/14	AMN

Avgj av:	Saksansvarlig:	Arkiv:	Arkivsak ID.:
Kommunestyret	Anne Marit Næss	V60	14/53

**HØRINGSUTTALELSE OM OPPHEVING AV KONSESJONSLOVENS
BESTEMMELSE OM PRISKONTROLL PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER
POLITISK SAKSORDFØRER:**

Vedlagte dokumenter:

- 1 Høring: Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven
- 2 Høringsnotat - Endringer i konsesjonsloven § 9 - oppheve første ledd nr 1

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 3 Liste over høringsinstanser
- 4 Konsesjonsloven av 2003 med endringer
- 5 Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendom ved konsesjon.
- 6 Rundskriv M-7/2002 Endringer i rundskriv M-3/2002
- 7 Rundskriv M-4/2004 Endringer i rundskriv M-3/2002
- 8 Rundskriv M-1/2010 Endringer i rundskriv M-3/2002
- 9 Rundskriv M-2/2012 Endringer i rundskriv M-1/2010

Saken gjelder:

Landbruks- og matdepartementet foreslår at priskontrollen i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 oppheves. Forslaget begrunnes med at priskontrollen kan dempe investeringslysten hos eiere og svekke motivasjonen til å selge hele eller deler av eiendommen. Videre vil en opphevelse av kontrollen være en forenkling av regelverket slik at det frigis ressurser i kommune og fylke. Forslaget er sendt ut på høring med høringsfrist 1. februar 2014.

Rådmannens innstilling:

1. Spydeberg kommune avgir følgende høringsuttalelse i forbindelse med forslag om oppheving av konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll:
2. «Dersom lovens formål om effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer skal opprettholdes, synes det lite tjenlig å fjerne priskontrollen på omsetning av landbrukseiendommer. Uten slik kontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende driftsgrunnlag for jordbrukere, og det vil kunne føre til en mindre andel selveiende bønder og et mindre aktivt jordbruksmiljø. Priskontrollens eksistens medfører i seg selv at landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom holdes på et akseptabelt nivå. Spydeberg kommune går derfor i mot å fjerne priskontrollen i konsesjonsloven».

KMPT-003/14 Komite for miljø, plan og teknikk 23.01.2014

Yngve Brænd (H) la fram fellesforslag fra H og Frp til endring av pkt. 2 i rådmannens innstilling:

Spydeberg kommune slutter seg til synspunkter og argumentasjon som skissert av Landbruksdepartementet i sitt høringsbrev av 4. desember 2013.

Votering:

Rådmannens innstilling fikk 3 stemmer og falt (Ole Andreas Kvilesjø (Krf), Anne Sofie Hoff (Sp) og Tron Kallum (SP)).

Fellesforslaget fra H og Frp fikk 4 stemmer og ble vedtatt (Truls Lindmo (Ap), Andreas Kulvik (Frp), Nina Haaland (H) og Yngve Brænd (H)).

Innstilling til kommunestyret:

1. Spydeberg kommune avgir følgende høringsuttalelse i forbindelse med forslag om oppheving av konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll:
2. Spydeberg kommune slutter seg til synspunkter og argumentasjon som skissert av Landbruksdepartementet i sitt høringsbrev av 4. desember 2013.

Politisk saksordfører:

Andreas Kulvik

K-008/14 Kommunestyret 11.02.2014

Følgende hadde ordet til saken: Gunnar Espelid, Anne Sofie Hoff, Knut Espeland, Truls Lindmo, Kyrre Havelin og Torstein Skjolden.

Forslag fra SP:

1. Spydeberg kommune avgir følgende høringsuttalelse i forbindelse med forslag om oppheving av konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll:
2. «Dersom lovens formål om effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer skal opprettholdes, synes det lite tjenlig å fjerne priskontrollen på omsetning av landbrukseiendommer. Uten slik kontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende driftsgrunnlag for jordbrukere, og det vil kunne føre til en mindre andel selveiende bønder og et mindre aktivt jordbruksmiljø. Priskontrollens eksistens medfører i seg selv at landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom holdes på et akseptabelt nivå. Spydeberg kommune går derfor i mot å fjerne priskontrollen i konsesjonsloven».

VOTERING:

Komiteens innstilling fikk 8 stemmer og falt.
Forslaget fra SP ble vedtatt med 13 stemmer.

ENDELIG VEDTAK I SAKEN:

1. Spydeberg kommune avgir følgende høringsuttalelse i forbindelse med forslag om oppheving av konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll:
2. «Dersom lovens formål om effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer skal opprettholdes, synes det lite tjenlig å fjerne priskontrollen på omsetning av landbrukseiendommer. Uten slik kontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende driftsgrunnlag for jordbrukere, og det vil kunne føre til en mindre andel selveiende bønder og et mindre aktivt jordbruksmiljø. Priskontrollens eksistens medfører i seg selv at landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom holdes på et akseptabelt nivå. Spydeberg kommune går derfor i mot å fjerne priskontrollen i konsesjonsloven».

Saksopplysninger:

Landbruks- og matdepartementet har 4. desember sendt ut høringsnotat med forslag om å oppheve priskontrollen i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1. Høringsfrist for forslaget er satt til 1. februar 2014.

Konsesjonslovens § 1 (formålsparagrafen):

Loven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og sikre 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 friluftsjnteresser.*
5. *Hensynet til bosettingen.*

Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av konsesjonsmyndighetene. Det er i dag kommunen som er konsesjonsmyndighet.

Begrepet «priskontroll» brukes om den vurderingen konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1. Ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon for erverv av eiendom som kan benyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en landbruksmessig forsvarlig prisutvikling.

Ved tvangssalg skal kommunen som konsesjonsmyndighet gi namsmyndigheten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godtatt når eiendommen er konsesjonspliktig. Namsmyndigheten kan ikke avholde tvangsauksjon før klagefrist for denne uttalelsen er gått ut eller klagesak er avgjort. Fylkesmannen er klageinstans. Spydeberg kommune har de senere år hatt saker hvor det i medhold av Tvangsfullbyrdelsesloven er begjært forhåndsgodkjent maksimal konsesjonspris fra kommunen.

For å ha en priskontroll har det vært lagt til grunn at dersom de landbrukspolitiske målene skal nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og verdien som bosted, samtidig som det ikke stilles

krav om urimelig høy egenandel. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir mulighet for en brukbar økonomi også for de som skal overta og drive en landbrukseiendom.

Konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19 innførte regler om priskontroll ved erverv av konsesjonspliktig eiendom. Priskontrollen gjaldt den gang ved erverv av alle konsesjonspliktige eiendommer. Når gjeldende konsesjonslov kom i 2003 ble dette endret slik at priskontrollen bare gjelder ved kjøp av konsesjonspliktige landbrukseiendommer som kan benyttes til landbruksformål.

Bebygd eiendom under 100 dekar, der jordbruksarealet er mindre enn 25 dekar, er ikke konsesjonspliktig. Mange erverv er konsesjonsfrie som følge av slektskap eller odel. Slike overdragelser omfattes ikke av priskontroll. I rundskriv M-1/2010 er det gitt retningslinjer som begrenser priskontrollen av bebygd landbrukseiendom til å gjelde eiendom over 100 daa.

med minst 25 daa. jord eller 500 daa. skog. (For eksempel vil en bebygd eiendom med 20 daa. jord og 400 daa. skog være konsesjonspliktig, men vil ikke underlagt priskontroll).

Retningslinjer for priskontrollen fremkommer i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010 og M-2/2012.

Av rundskriv M-3/2002 fremgår at følgende prinsipper bør nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendom:

- For jord og skog benyttes avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygninger benyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å benytte netto utleieverdi.
- For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen benyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art.

Mange små landbrukseiendommer har mest verdi som bosted. I landbruksområder med press i boligmarkedet, kan markedsverdien av en bolig ligge langt høyere enn kostnadsverdi. For å harmonisere verdivurdering av bolig på landbrukseiendom med en bolig på tomt, er det anledning til å legge til en boverdi på landbrukseiendom med bolig. I 2002, da boverdi ble innført, ble øvre ramme satt til kr.500.000,-. I 2010 ble den økt til kr.1.500.000,-

I 2004 ble det satt en nedre grense i eiendomsverdi for når prisvurdering på bebygd, konsesjonspliktig landbrukseiendom skal foretas. Grensen ble satt til kr.750.000. I 2010 ble den økt til kr.1.500.000, og i 2012 ble grensen økt til kr.2.500.000.

I tillegg til priskontrollen sier lovens bestemmelser at det også skal legges særlig vekt på;

- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om ervervet anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Begrunnelse for priskontrollen:

- Priskontrollen er et middel for å oppnå et prisnivå som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og verdi som bosted.
- Sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen uten urimelige høye krav til egenandel, legge til rette for eierskap som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.

- Legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile arbeidsplasser i landbruket.

Departementets vurdering av hvorfor priskontrollen bør oppheves:

- Priskontrollen innebærer en svekkelse av eiendomsretten. Ved å oppheve priskontrollen vil en styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.
- Priskontrollen virker hemmende på omsetning av landbrukseiendommer.
- Priskontrollen demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- Oppheving av priskontrollen vil få markedet til å fungere bedre, og de som trenger tilleggsjord vil kunne få kjøpt areal.
- Reglene er kompliserte og konsesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen vedrørende fast eiendom.
- Tvangssalg vil kunne gjennomføres raskere enn i dag, og lette arbeidet for namsmyndighetene.

Vurderinger:

Prisvurderingen av en landbrukseiendom tilsier en krevende verdiberegning ved konsesjonsbehandlingen og til sist en viss grad av skjønn.

Rådmannen vurderer at i sentrale områder som Spydeberg er priskontrollen i dag et av de viktigste redskapene for å ivareta de aktive gårdbrukernes mulighet for å eie jorda de driver. Med oppheving og stadig svekkelse av andre krav i konsesjonsloven (krav til skikket, personlig bo- og driveplikt m.m.) vil en avskaffelse av priskontrollen åpne for at landbrukseiendommer i større grad erverves av andre interesser enn landbruk.

I Østfold er det vedtatt et regionalt bygdeutviklingsprogram 2013-2016 som beskriver den regionale satsing innen landbruksbasert næringsutvikling. Det er en visjon som følger: «I Østfold er landbruket en nøkkelnæring som gjennom bærekraftig og markedsrettet produksjon bidrar til matsikkerhet, levende lokalsamfunn, verdiskaping og velferd.» Det er for øvrig et mål om å øke matproduksjon. «Østfold skal øke sin matproduksjon med minimum 20% innen 2030. Skal dette målet nås, må prisnivået ved kjøp av en landbrukseiendom være forenelig med muligheten til å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile arbeidsplasser i landbruket.

Spydeberg kommune har et aktivt landbruk hvor det fortsatt er en god del heltidsbrukere. Det er viktig at de yngre ser muligheten for å satse på landbruk.

Bonden som bedriftseier kan ikke forsvare å betale langt mer for en landbrukseiendom enn hva det er mulig å forrente fra en god landbruksproduksjon. Det vil derfor være en risiko for at i sentrumsområder vil det være kapitalinteresser som kjøper opp den beste jorda. Den beste jorda finner en gjerne i de områdene som først ble utbygd, hvor byer og samferdselsårer ble etablert, og der presset er størst for å bygge ut ytterligere.

Eiendommer i LNF-området kan ikke uten videre tas i bruk til annet enn landbruk. Men et eierskap med andre interesser enn å drive landbruk vil øke presset for å få omdisponert dyrka jord. En utbygging av produktive arealer vil være i strid med vedtatte mål for jordvern, både sentralt og lokalt.

Priskontrollen er et viktig redskap for å kunne oppfylle konsesjonslovens formålsparagraf, å få kontrollert omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og å sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Selv om prisvurderingen sjelden «avdekker» for høye priser, vil dens eksistens medvirke til at prisene holdes innenfor et akseptabelt nivå. Dagens nivå på landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom er i stor grad preget av at det eksisterer en priskontroll

i henhold til konsesjonsloven. Prisnivået ved ikke-konsesjonspliktige overdragelser av landbrukseiendommer påvirkes i stor grad av prisnivået ved konsesjon. Dette har vist seg ved de endringer i kapitaliseringsfaktor og øvrige retningslinjer som har skjedd de senere år gjennom rundskriv fra Landbruks- og Matdepartementet.

En opphevelse av priskontrollen vil kunne bli prisdrivende for landbrukseiendommer generelt, også for de som ikke er konsesjonspliktige. En opphevelse kan derfor få større følger enn det i første omgang kan se ut til. Rådmannen anbefaler at Spydeberg kommune går i mot å fjerne priskontrollen i konsesjonsloven.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Spydeberg kommune går i mot en opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven.

Rådmannen vurderer at i sentrale områder som Spydeberg vil en opphevelse av priskontrollen medføre fare for at landbrukseiendommer blir gjenstand for spekulative oppkjøp, der målet ikke er å drive landbruk, men på sikt å få til en omdisponering av arealene til nærings- og boligformål. Dette vil kunne gjøre det vanskelig å opprettholde andelen selveiende gårdbrukere og et aktivt jordbruksmiljø.

Spydeberg kommune, 13.1.2014

Heidi Vildskog
Rådmann

Rett utskrift 3. mars 2014

-----