



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 13/1526 - 237	Doknr.:
Mottatt: 17 MAR 2014	
Saksøen.:	Ark.:
Kop.:	Avskr.:

Saksbehandler: Bjørn Torp

Direkte telefon: 67 93 40 60

Deres ref.:

Vår ref.: 06/3689 - 12/14/11138

Klassering: V04, &18

Dato: 13.03.2014

Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Det vises til e-post m/vedlegg fra Landbruks- og matdepartementet, hvor det foreslås å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1, samt til kommunens brev til departementet om samme sak, datert 27.01.14.

Lørenskog formannskap behandlet saken, sak nr. 009/14, i sitt møte den 12.03.14. Vedtaket lyder:

"Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

- 1. Lørenskog kommune er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette kommer ikke godt nok fram av det framlagte materiale. Kommunen ber følgelig departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen."*

Vedlagt følger saksframstilling samt utskrift av møtebok.

Med hilsen


Bjørn Torp
miljøvernssjef

Kopi til:
Regionkontor landbruk

Postboks 84

2001 LILLESTRØM

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



Klassering: V04, &18
Arkivsak: 06/3689/8
Saksbehandler: Bjørn Torp

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	023/14	05.03.2014
Formannskapet	009/14	12.03.2014

Forslag om å oppheve priskontrollen ved salg av landbrukseiendom - Høring

Vedlegg:

1. E-post m/vedlegg fra Landbruks- og matdepartementet, datert 04.12.13, vedrørende høringsbrev – forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven, samt høringsnotat om endringer i konsesjonsloven § 9 – oppheve første ledd nr. 1.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 om priskontroll. Saksframlegget drøfter spørsmål knyttet til følgende problemstillinger:

- Hvorvidt eierinteressene er styrket
- Usikkerhet rundt landbruk i bynære strøk
- Hvorvidt matkornproduksjonen vil reduseres
- Hvorvidt arvinger vil påvirke framtidig arealbruk
- Hvorvidt kommunen vil påføres merarbeid

Rådmannen fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen, bl.a. med bakgrunn i hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Rådmannen ber departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.

Høringsfristen var satt til den 1. februar 2014.

Saksopplysninger:

Det vises til e-post m/vedlegg fra Landbruks- og matdepartementet, vedlegg 1, hvor det framgår at Landbruks- og matdepartementet foreslår å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 som fastsetter at:

"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."*

Departementet begrunner forslaget slik i høringsbrevet:

"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 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 friggi ressurser i kommune og fylke."

Om begrunnelsen for gjeldende priskontroll skriver departementet følgende i høringsnotatet (side 7):

"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 prisnivået 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."

Departementet begrunner forslaget om å oppheve priskontrollen med at:

- Ved å oppheve priskontrollen styrkes bondens rett til fritt å disponere egen eiendom.
- Forslaget vil ikke føre til en uforsvarlig prisutvikling da partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.
- Priskontrollen fremstår som urimelig da de fleste landbrukseiendommer i dag er unntatt priskontroll.
- Priskontrollen kan virke hemmende på omsetningen, da mange venter med å selge.
- Priskontrollen bidrar til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal.
- Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.
- Endringene i retningslinjene for priskontrollen de siste tiår har ikke stimulert til økt omsetning.
- Det kan være vanskelig for eiere av landbrukseiendom å få kjøpt ny bolig i sentrale områder pga. høye boligpriser.
- Eier vil ikke foreta investeringer i landbrukseiendom som ikke kan påregnes gjenspeilet i prisen ved et eventuelt salg, noe som gir samfunnsøkonomiske tap.
- Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord for å styrke bruket sitt.

- Konesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen på eiendom.
- En opphevelse av priskontrollen vil lette arbeidet for namsmyndighetene ved tvangssalg av landbrukseiendom.

Høringsfristen er satt til den 1. februar 2014. Siden det ikke var mulig å få lagt fram saken til møtet i teknisk utvalg den 29.01.14, vil kommunens høringsuttalelse bli ettersendt. Saken blir fremmet for teknisk utvalg den 05.03.14, og i formannskapet den 12.03.14. Deretter oversendes vedtaket til departementet.

Vurdering:

Reglene om priskontroll kom inn ved arbeidet med konsesjonsloven av 1974. Landbrukskomiteen mente loven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer.

Eierinteressene tilstrekkelig styrket

I Lørenskog kommune har en i løpet av de 10 siste år sett en stor utvikling av priskontrollen. I tillegg til landbruksverdien gis et tillegg kalt boverdi. Det har vært en endring som har gitt boverdien i bynære strøk en økning fra 0 kroner til nå 1,5 millioner kroner. Småbruk i vår region ble i 2013 omsatt for 5 millioner kroner. I dag er minsteverdien på prisvurderingen av landbrukseiendom på 2,5 millioner kroner. Etter rådmannens skjønn kan selger med rimelighet, og under normale omstendigheter, flytte inn i en leilighet i tettsteder for salget av landbrukseiendom.

Arvinger kan påvirke framtidig arealbruk

Erfaringer fram til i dag viser at arvinger til gårdsbruk sikrer sine økonomiske rettigheter på en god måte dersom verdien er lav, altså landbruksverdi, slik at søsken kan overta gården og fortsette å drive den med investeringer i maskiner og utstyr. Det er mulig å sørge for at søsken som ikke har odelsrett, får del i en eventuell økonomisk merverdi om deler av gården selges innen en rimelig tid, for eksempel på 10 år, etter gårdsoverdragelsen. Takseringsverdien i en gårdsoverdragelse hvor utbyggingsverdien er sentral, kan føre til handlingslammelse slik at ingen kan ta over gården som landbruk. Dagens mekanismer med langsiktige arealplaner og jordlova, har vist seg utilstrekkelig for å hindre dette.

Landbruk i bynære strøk

En regelendring vil kunne få effekt for omsetning av landbrukseiendom i bynære strøk. Her vil markedsverdien kunne øke betydelig, fordi det i bynære strøk vanligvis er sterkest ønske om utbygging.

I dag er det vanlig med opsjonsavtaler på eiendom hvor utbyggingsinteresser er til stede. En regelendring vil kunne føre til at gårdstunene blir fradelt for å tilfredsstille eier som ønsker bo der, og at jorda blir forsøkt utleid inntil en realisering av utbyggingen iverksettes; i verste fall blir liggende brakk. Dette kan innebære en gradvis forvitring av kulturlandskapet når det ikke lenger er knyttet til jordbruksaktivitet. En gjengroing vil også være en trussel mot det biologiske mangfoldet knyttet til jordbrukets landskapstyper.

Erfaringen der utbyggingsinteresser likevel har fått konsesjon, er at gårdene ikke har vært tilstrekkelig drevet. Det er uheldig om det oppstår situasjoner hvor det spekuleres i at arealene lettere kan få utbyggingstillatelse i kommunen når arealene er gjengrodd, dvs. holdes i vanhevd.

Matkornproduksjonen vil reduseres

Målsettingen for regjeringen om at investeringslysten skal bedres med lovendringen er ment som et bidrag til distriktenes landbruk. I bynære områder er derimot ikke målet om rasjonelt landbruk med økt størrelse på gårdene mulig med fri markedsdannelse. Dette fordi verdien på jord blir for høy i forhold til hva økonomien i jordbruket kan forsvare.

Landets 3 % dyrkede areal skal sikre størst mulig beredskap for matforsyningen her til lands (i 2012 på 47 % selvforsyningsgrad). Vedtatt landbruksmelding i Stortinget er at produksjonen skal øke i takt med befolkningsøkningen, dvs. 1 % årlig til 2030. Rundt de store byene ligger også den beste jorda. Det er lite sannsynlig at eiendomsinvestorer vil investere i jordbruk med kalking og drenering som på sikt skal bedre avlingspotensialet for arealene. Matkornproduksjonen vil sannsynligvis avta.

Kommunen påføres merarbeid

Gjennom jordloven skal kommunen påse at arealer blir holdt i drift. Det er grunn til å frykte at om det kommer andre eierinteresser enn landbruk, vil dette skape et stort merarbeid i kontroll av bruken av jorda. Dette har man erfaring med i dag i kommuner med stor tettstedsutvikling. I Lørenskog har eksempler på utbyggingsrelaterte grunneiere som har latt være å dyrke jorda, og for kommunen har det vært komplisert å ansvarliggjøre riktig person i selskapet når publikum ser at landbruksarealer gror igjen med ugras og småskog. Selv om kommunen kan drifte jorda på grunneiers regning, jf. jordlova, er det et betydelig arbeid å klargjøre for denne ressursbruken i kommunen.

Rådmannen har ovenfor påpekt en rekke forhold som er relevante i saken, bl.a.:

- Eierinteressene er etter revidering de siste ti år styrket.
- Lovendringen tar for lite hensyn til økonomiske forhold i bynært landbruk når markedsverdien på gårdsbruk øker. Det vil heller ikke skje rasjonalisering i eiendomsstrukturen til fordel for større landbruksenheter.
- De bynære områdene har stort produksjonspotensial for matproduksjon. Stortingets mål om økt matberedskap vil ha en stor utfordring om landbruket legges ned i disse områdene.
- Hyppigheten av sameie av landbrukseiendom vil trolig øke fordi verdien blir for stor til at en arving kan overta hele eiendommen. Dette vil kunne påvirke investeringslysten i landbruket. Aktivt landbruksmiljø i kommunen vil kunne forsvinne.
- Kommunen vil kunne påføres merarbeid gjennom større kontrollaktivitet for å sikre at jorda drives.

Rådmannen er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette synes ikke å komme godt nok fram av det framlagte materiale. Rådmannen vil anbefale formannskapet å be departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.

Dersom lovendringen gjennomføres, må maktmidler som ekspropriasjon i jordloven på ny bli muliggjort for å sikre at det produseres mat inntil de tettest befolkede deler av landet.

Alternativt må konsesjonsloven § 13 3. ledd punkt 2 utvides til å gjelde drift av landbrukseiendom innen ett år – en ny konsesjonsvurdering av eier. I dag gjelder dette kun eier som ikke har oppført bolig, jf. kommuneplanen innen fem år.

Rådmannens forslag til vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

1. Lørenskog kommune er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette kommer ikke godt nok fram av det framlagte materiale. Kommunen ber følgelig departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.
2. Dersom lovendringen likevel skulle vedtas, vil Lørenskog kommune be om at det må følge sanksjoner etter konsesjonsloven med krav om ny konsesjonssøknad dersom jorda ikke blir drevet.

05.03.2014 Teknisk utvalg

Forslag framsatt i møte:

Representant Ragnar Kristoffersen (AP) fremmet på vegne av AP følgende endringsforslag:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

Punkt 2 utgår.

Representant Per Steinar Håklev (H) fremmet på vegne av H & FrP følgende motforslag:

Lørenskog kommune tiltrer den foreslåtte lovendringen og mener den vil bidra til å styrke Eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen. Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen. Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn i markedet på en enklere måte.

Votering:

Endringsforslaget fremmet av representant Ragnar Kristoffersen (AP) på vegne av AP ble enstemmig vedtatt.

Motforslaget fremmet av representant Per Steinar Håklev (H) fremmet på vegne av H & FrP ble vedtatt med 5 (3 H, 1 FrP & 1 LIVH) mot 4 (4 AP) stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak falt med 4 (4 AP) mot 5 (3 H, 1 FrP & 1 LIVH) stemmer.

TK-023/14 Vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

Punkt 2 utgår.

12.03.2014 Formannskapet

Forslag framsatt i møte:

Per Steinar Håklev (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H og Frp:

«Lørenskog kommune tiltrer den foreslåtte lovendringen og mener den vil bidra til å styrke eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen. Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen. Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn i markedet på en enklere måte.»

Votering:

Forslag fremmet av Per Steinar Håklev ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.
Rådmannens forslag til vedtak første setning ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.
Rådmannens forslag til vedtak punkt 1 ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.
Rådmannens forslag til vedtak punkt 2 ble enstemmig forkastet.

FS-009/14 Vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

1. Lørenskog kommune er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette kommer ikke godt nok fram av det framlagte materiale. Kommunen ber følgelig departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.

Lørenskog den 13. februar 2014.

Ragnar Christoffersen
rådmann

Erlend Eggum
kommunaldirektør teknisk sektor



Særutskrift av møtebok

Til:
Arkivsak

Saksbehandler: Kristin H. Jullum

Direkte telefon: 67 93 40 03

Vår ref.: 06/3689 - 11/14/11095

Klassering: V04, &18

Dato: 13.03.2014

Formannskapet 12.03.2014 sak 009/14 - Forslag om å oppheve priskontrollen ved salg av landbrukseiendom - Høring

Det er fattet følgende vedtak:

Rådmannens forslag til vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

1. Lørenskog kommune er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette kommer ikke godt nok fram av det framlagte materiale. Kommunen ber følgelig departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.
2. Dersom lovendringen likevel skulle vedtas, vil Lørenskog kommune be om at det må følge sanksjoner etter konsesjonsloven med krav om ny konsesjonssøknad dersom jorda ikke blir drevet.

05.03.2014 Teknisk utvalg

Forslag framsatt i møte:

Representant Ragnar Kristoffersen (AP) fremmet på vegne av AP følgende endringsforslag:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

Punkt 2 utgår.

Representant Per Steinar Håkleiv (H) fremmet på vegne av H & FrP følgende motforslag:

Lørenskog kommune tiltrer den foreslåtte lovendringen og mener den vil bidra til å styrke Eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen. Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen. Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn i markedet på en enklere måte.

Votering:

Endringsforslaget fremmet av representant Ragnar Kristoffersen (AP) på vegne av AP ble enstemmig vedtatt.

Motforslaget fremmet av representant Per Steinar Håklev (H) fremmet på vegne av H & FrP ble vedtatt med 5 (3 H, 1 FrP & 1 LIVH) mot 4 (4 AP) stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak falt med 4 (4 AP) mot 5 (3 H, 1 FrP & 1 LIVH) stemmer.

TK-023/14 Vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

Punkt 2 utgår.

12.03.2014 Formannskapet**Forslag framsatt i møte:**

Per Steinar Håklev (H) fremmet følgende motforslag på vegne av H og Frp:

«Lørenskog kommune tiltrer den foreslåtte lovendringen og mener den vil bidra til å styrke eiendomsretten innenfor landbruket. Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er foretatt på eiendommen. Lovendringen vil kunne redusere kostnader og tidsbruk både hos forvaltningen og partene i eiendomstransaksjonen. Lovendringen vil bidra til økte investeringer i landbrukseiendom og til at flere som ønsker å drive landbruk kommer inn i markedet på en enklere måte.»

Votering:

Forslag fremmet av Per Steinar Håklev ble forkastet med 8 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak første setning ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak punkt 1 ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer.

Rådmannens forslag til vedtak punkt 2 ble enstemmig forkastet.

FS-009/14 Vedtak:

Lørenskog kommune fraråder forslaget om å fjerne priskontrollen. Dette har følgende begrunnelse:

1. Lørenskog kommune er usikker på hvilke virkninger en fjerning av priskontrollen vil få for det bynære landbruk. Dette kommer ikke godt nok fram av det framlagte materiale. Kommunen ber følgelig departementet å utrede bedre virkningene av tiltaket før en går til det skritt å fjerne priskontrollen.

Rett utskrift bekreftes:

Kristin H. Jullum
utvalgssekretær