



Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep

Dato: 25.03.2014
Deres ref.:
Vår ref.: 13/883-8-V00 &18

0030 OSLO

SVAR - HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM "PRISKONTROLL" I KONSESJONLOVEN - PRAKTISERING AV PRISKONTROLL

Kommunestyret behandlet i møte 18.03.2014 sak 15/14. Følgende vedtak ble fattet:

Kommunestyrets vedtak 180314:

Landbruk og matdepartementets mål om å oppheve priskontrollen er i praksis oppnådd i Trøgstad og har vært nådd gjennom endringene i konsesjonsregelverket de ti siste år og gjennom den lokale håndhevingen av det. Ingen konsesjonssaker i Trøgstad er stanset pga. priskontroll siste ti år. Den lave politisk styrte kapitaliseringsrenten bidrar til at pristaket er høyt og den lave lønnsomheten i jord- og skogbruk bidrar til at den faktiske betalingsvilligheten for jord og skogbrukseiendommer holder seg lav.

Hvis regjeringen ønsker seg mer omsetning av landbrukseiendommer i det åpne markedet, må gevinstbeskatningen på opp mot 50 % ved salg av landbrukseiendom fjernes og skattefritaket på sal av landbrukseiendom gjeninnføres. Det vil gjøre at de som ikke vil drive selv lenger, vil kunne tenke seg å selge. Samtidig vil prisene kunne holdes lave slik at unge ivrige bønder har råd og mulighet til å satse på landbruk, tross den dårlige lønnsomheten.

Kommunestyret i Trøgstad mener at uten priskontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende drift for jordbrukere og det vil føre til lavere andel selveiende bønder. Dette kan vi ikke se at er en ønsket utvikling.

Landbruk og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng.

TRØGSTAD KOMMUNE

Postadr.: Pb. 34, 1861 Trøgstad
Besøksadr.: Kirkeveien 17, Skjønhaug
Internett: www.trogstad.kommune.no
E-post: postmottak@trogstad.kommune.no

Telefon: 69 82 44 00 *
Telefaks: 69 82 44 10
Org.nr. 964 947 260
Bankkonto: 1140.07.00739



Med hilsen

Johannes Martin Eriksen

Johannes Martin Eriksen
landbruksrådgiver



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/883

HØRINGSINNSPILL TIL FORSLAG OM OPPHEVING AV "PRISKONTROLL" I KONSESJONLOVEN

Saksbehandler: Johannes Martin Eriksen

Arkiv: V00 &13 &18

Saksnr.: Utvalg

12/14 Teknisk- og naturutvalget

15/14 Kommunestyret

Møtedato

11.03.2014

18.03.2014

Rådmannens innstilling:

Trøgstad kommune mener, med bakgrunn i de siste års praksis, at priskontrollen isolert sett ikke har hatt avgjørende betydning i behandlingen av konsesjonssaker i kommunen. Konsesjonslovens formål vil for Trøgstad sitt tilfelle kunne oppnås selv om priskontrollen fjernes.

Landbruks- og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng. administrasjonens

Behandling/vedtak i Teknisk- og naturutvalget den 11.03.2014 sak 12/14

Teknisk- og naturutvalgets behandling :

Ordet i saken:

Ole Marius Grønlien (Sp)

Tormod Karlsen (Krf.)

Venke Gangnes (Ap)

Ole M. Grønlien (Sp) fremmet følgende forslag:

Landbruks- og matdepartementets mål om å oppheve priskontrollen er i praksis oppnådd i Trøgstad og har vært nådd gjennom endringene i konsesjonsregelverket de ti siste år og gjennom den lokale håndhevingen av det. Ingen konsesjonssaker i Trøgstad er stanset pga. priskontroll siste ti år. Den lave politisk styrte kapitaliseringsrenten bidrar til at pristaket er høyt og den lave lønnsomheten i jord- og skogbruk bidrar til at den faktiske betalingsvilligheten for jord og skogbrukseiendommer holder seg lav.

Hvis regjeringen ønsker seg mer omsetning av landbrukseiendommer i det åpne markedet, må gevinstbeskatningen på omlag 50 % ved salg av landbrukseiendom fjernes og skattefritaket på salg av landbrukseiendom gjeninnføres. Det vil gjøre at de som ikke vil drive

selv lenger, vil kunne tenke seg å selge. Samtidig vil prisene kunne holdes lave slik at unge ivrige bønder har råd og mulighet til å satse på landbruk, tross den dårlige lønnsomheten.



Kommunestyret i Trøgstad mener at uten priskontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende drift for jordbrukere og det vil føre til en lavere andel selveiende bønder. Dette kan vi ikke se at er en ønsket utvikling.

Landbruks- og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng.

Det ble først stemt over forslaget fra Ole Marius Grønlien (Sp) som fikk 3 stemmer (2 Sp + Krf) og falt.

Det ble deretter stemt over rådmannens innstilling som ble vedtatt mot 3 stemmer (2 Sp + Krf)

Teknikk- og naturutvalgets innstilling:

Trøgstad kommune mener, med bakgrunn i de siste års praksis, at priskontrollen isolert sett ikke har hatt avgjørende betydning i behandlingen av konsesjonssaker i kommunen. Konsesjonslovens formål vil for Trøgstad sitt tilfelle kunne oppnås selv om priskontrollen fjernes.

Landbruks- og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 18.03.2014 sak 15/14

Kommunestyrets behandling:

Følgende hadde ordet:

Ole Marius Grønlien (Sp)

Anne Marie Lintho (Ap)

Martha H. Holsen (Sp)

Ole Marius Grønlien fremmet følgende forslag til innstilling:

Landbruk og matdepartementets mål om å oppheve priskontrollen er i praksis oppnådd i Trøgstad og har vært nådd gjennom endringene i konsesjonsregelverket de ti siste år og gjennom den lokale håndhevingen av det. Ingen konsesjonssaker i Trøgstad er stanset pga. priskontroll siste ti år. Den lave politisk styrte kapitaliseringsrenten bidrar til at pristaket er høyt og den lave lønnsomheten i jord- og skogbruk bidrar til at den faktiske betalingsvilligheten for jord og skogbrukseiendommer holder seg lav.

Hvis regjeringen ønsker seg mer omsetning av landbrukseiendommer i det åpne markedet, må gevinstbeskatningen på opp mot 50 % ved salg av landbrukseiendom fjernes og skattefritaket på sal av landbrukseiendom gjeninnføres. Det vil gjøre at de som ikke vil drive selv lenger, vil kunne tenke seg å selge. Samtidig vil prisene kunne holdes lave slik at unge ivrige bønder har råd og mulighet til å satse på landbruk, tross den dårlige lønnsomheten.

Kommunestyret i Trøgstad mener at uten priskontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende drift for jordbrukere og det vil føre til lavere andel selveiende bønder. Dette kan vi ikke se at er en ønsket utvikling.



Landbruk og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng.

Ole Marius Grønliens (Sp) forslag til innstilling ble satt opp mot innstillingen fra Teknikk- og naturutvalget. Ole Marius Grønliens forslag til ble vedtatt med 12 stemmer (3 Ap, 1 Krf og 8 Sp) mot 9 stemmer (3 Ap, 3 H og 3 Frp).

Kommunestyrets vedtak:

Landbruk og matdepartementets mål om å oppheve priskontrollen er i praksis oppnådd i Trøgstad og har vært nådd gjennom endringene i konsesjonsregelverket de ti siste år og gjennom den lokale håndhevingen av det. Ingen konsesjonssaker i Trøgstad er stanset pga. priskontroll siste ti år. Den lave politisk styrte kapitaliseringsrenten bidrar til at pristaket er høyt og den lave lønnsomheten i jord- og skogbruk bidrar til at den faktiske betalingsvilligheten for jord og skogbrukseiendommer holder seg lav.

Hvis regjeringen ønsker seg mer omsetning av landbrukseiendommer i det åpne markedet, må gevinstbeskatningen på opp mot 50 % ved salg av landbrukseiendom fjernes og skattefritaket på sal av landbrukseiendom gjeninnføres. Det vil gjøre at de som ikke vil drive selv lenger, vil kunne tenke seg å selge. Samtidig vil prisene kunne holdes lave slik at unge ivrige bønder har råd og mulighet til å satse på landbruk, tross den dårlige lønnsomheten.

Kommunestyret i Trøgstad mener at uten priskontroll vil det være vanskelig å oppnå regningssvarende drift for jordbrukere og det vil føre til lavere andel selveiende bønder. Dette kan vi ikke se at er en ønsket utvikling.

Landbruk og matdepartementet varslet i høringsnotatet flere lovendringer for å øke omsetningen av landbrukseiendommer fremover. Trøgstad kommune mener en helhetlig gjennomgang av lovendringene i landbruket ville vært mer hensiktsmessig, slik at konsekvensene av de ulike lovendringene kunne ses i sammenheng.

Bakgrunn:

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt ut på høring et notat om opphevelse av priskontrollen i konsesjonsloven § 9 første ledd, pkt. 1. Høringsfrist var 1. februar 2014.

I kommunestyremøtet 11. februar ble det reist spørsmål om hvorfor de folkevalgte i kommunen ikke hadde fått forelagt seg høringsaken til uttalelse.

Det ble i etterkant av dette møtet sendt en anmodning til LMD om utsatt høringsfrist.

I svaret fra LMD sto det som følger:

«Landbruks- og Matdepartementet har forståelse for ønsket om utsatt høringsfrist. Imidlertid har departementet selv et stramt tidsskjema, noe som gjør det vanskelig å innvilge utsettelse.



Departementet vi likevel strekke seg så langt som mulig for å ta hensyn til de uttalelsene som kommer inn etter fristen.»

Saksutredning:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98 har til formål (§ 1):

«... 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 om konsesjon skal gis ved salg av en landbrukseiendom over en viss størrelse reguleres av konsesjonsloven § 9:

«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 anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet»*

Forslaget fra departementet er å fjerne lovens § 9, første ledd pkt. 1, den såkalte «priskontrollen». I høringsbrevet fra LMD grunngis den foreslåtte lovendringen bl.a. som følger:

- Priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne. Eiene 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. Priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
- Priskontrollen gjør konsesjonsvurderingen ressurs- og tidkrevende. En opphevelse av priskontrollen vil friggi ressurser i kommune og fylke.

Vurdering:

Når en landbrukseiendom selges på det åpne markedet, dvs. ikke innen nær familie, er utgangspunktet for avtalt pris som oftest en takst som skal vise verdiene på gården. For driftsbygninger og bolighus skal nyverdi justert for slit, elde og uhensiktsmessighet legges til grunn. Arealer skal verdsettes ut fra aktuell avkastningsverdi. Det kan også tillegges en boverdi, hvor prisen kan økes på grunn av beliggenhet, nærhet til sentrum, osv. Det hender at avtalt pris er over takst. Dette vil spesielt gjelde i områder hvor det er høy alternativverdi på jorda eller hvor bygningsmassen har verdier som gjør gården spesielt attraktiv og det blir en budrunde.

Investeringer på en gård i f.eks. et nytt husdyrbygg, vil reflekteres i taksten. Det synes derfor ikke å være grunnlag for at det er priskontrollen som påvirker investeringslysten. Det



synes å være like stor eller liten investeringslyst på familiebruk på grunn av usikkerhet i lønnsomheten i landbruksproduksjonen på gården og om neste generasjon er villige til å velge landbruket, spesielt med husdyrhold, som livsstil.

Når det gjelder påstanden om at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, er det forutsatt at viljen til å selge eiendom kun er avhengig av pris. Det er mange andre hensyn, som tradisjon og følelser for gården, som kanskje har vært i slekta i flere generasjoner, som også påvirker viljen til å selge. Hvis dette resonnementet skal holde, vil flere selge hvis de kan få en høyere pris for gården, men det vil på sin side ikke bli flere kjøpere, hvis prisen for gårdene øker og lønnsomheten i driften går ned.

I Trøgstad kommune er det ikke avslått noen konsesjonssøknader på bakgrunn av priskontrollen de siste 10 årene. Dette skyldes at:

1. Prisvurderingen i konsesjonsbehandlingen har vært sammenfallende med takstene og at de «heltidsbruk» som selges på det åpne markedet selges til priser rundt takst.
2. Mange av eiendommene som er omsatt på det åpne marked har blitt kjøpt som tilleggsjord hvor våningshuset skal leies ut, eller som en fin boplass. Driften av jorda har i disse tilfellene vært ivaretatt gjennom egen drift eller gjennom utleie.
3. Det er ikke et stort press på landbrukseiendommer til annen bruk av arealene, og derfor ikke et prispress på arealer.

I behandlingen av konsesjonssaker er det ikke bare vurdering av pris som blir tillagt spesiell vekt, men også § 9 første ledd, pkt. 2 og 3 som omhandler bosettingshensynet og driftsmessig god løsning. Det er derfor en helhet som avgjør om det skal gis konsesjon og hvilke vilkår som må oppfylles for å få konsesjon. Om vurderingen av pris fjernes, vil ikke det utgjøre den store forskjellen i ressursbruk på en konsesjonssøknad.

Elektronisk filvedlegg:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/horinger/horingsdokumenter/2013/horing---forslag-om-a-oppheve-bestemmels.html?id=747349>

Utskrift sendes:

LMD. Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo



Rett utskrift bekreftes.

Politisk sekretariat 20. mars 2014

