



Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Referanse	Saksansvarleg	Direkte telefonnr.	Dato
13/1349 - JP 14/1416	HTV	57 78 20 01	07.02.2014

Høyring vedk. forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova

Vedlagt følger protokoll frå behandling av saka i Gulen kommune.

Med helsing

Reidun K. Halland
Rådmann

Dette brevet er godkjent elektronisk i Gulen kommune og har derfor ingen signatur.

Arkivsak: 13/1349
Løpenummer: 14/716
Arkivkode: FA-V60, TI-&13
Saksbehandlar: Håvard Tveit

Saksnummer	Utval	Møtedato
004/14	Kommunestyret	30.01.2014

Høyring om ”priskontroll” i konsesjonslova. Forslag om å oppheve bestemmelse

Kommunestyret har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak:

Gulen kommune ser ikkje at oppheving av priskontroll etter § 9 første ledd i konsesjonslova åleine medfører vesentlege endringar for gjennomføringa av føremålet i lova. Hovudeffekten av ei oppheving vil vere forenkling av regelverket.

Vidare ser kommunen ikkje at endringa medfører auka investeringslyst og større omsetjing av landbrukseigedomar.

Behandling i Kommunestyret 30.01.2014:

Stein-Inge Larsen (H) hadde permisjon frå møtet og deltok ikkje i handsaminga.

Nye framlegg:

Frå H v/Brekke

Gulen kommune støttar framlegg om å oppheve bestemmelsane i paragraf 9.

Felles framlegg frå KRF, SP, V og AP

Gulen kommune vil ikkje oppheve priskontroll etter § 9 første ledd i konsesjonslova. Ei oppheving vil gje for høg pris for dei som vil inn i næringa, og legge til rette for mange utanbygds eigarar/ ferie og jakteigedomar.

Røysting:

Framlegg frå H: 5 (H og FRP) mot 15

Felles framlegg: 15 mot 5 (H og FRP)

KOM-004/14 Vedtak:

Gulen kommune vil ikkje oppheve priskontroll etter § 9 første ledd i konsesjonslova. Ei oppheving vil gje for høg pris for dei som vil inn i næringa, og legge til rette for mange utanbygds eigarar/ ferie og jakteigedomar.

Sakstilfang

Vedlegg:

Høyring vedk. forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova
Høyringsnotat

Administrasjonen si saksutgreiing:

Bakgrunn for saka:

Landbruks- og matdepartementet føreslår å oppheve § 9 første ledd i konsesjonslova om erverv av fast eigedom.

Fakta:

Regelen i § 9 gjeld kravet om at for alle konsesjonspliktige bebygde landbrukseigedomar med meir enn 25 dekar dyrka jord eller meir enn 500 dekar produktiv skog, og elles alle ubebygde eigedomar som skal nyttast til landbruksføremål, skal prisen på eigedomen tilleggast særleg vekt i konsesjonshandsaminga («priskontroll»). Dersom avtalt pris er under kr 2 500 000,-, skal ein uansett ikkje gjennomføre priskontroll.

Vurdering:

Retningslinene for praktisering av priskontrollen legg til grunn at verdiane på ein eigedom skal verdsetjast ved å nytte *avkastingsverdi* for jord, skog og dei fleste andre rettar knytt til ressursane eigedomen rår over, og *kostnadsverdi* for bygningar. Avkastingsverdi er knytt til forventta avkastning arealet eller rettane gjev per år, og kapitaliseringsrentefoten som skal nyttast for jord og skog er fastsett av departementet til 4%. Kostnadsverdien tek utgangspunkt i nypris for å setje opp eit tilsvarande bygg, og vert vidare redusert for alder slitasje/vedlikehald. Ved ei totalvurdering av prisen av landbrukseigedomen, skal ein ta omsyn til at prisen skal kunne finansierast av drifta av eigedomen – denne vurderinga ligg også til grunn for driftsplanen som vert utarbeidd før ei nyinvestering på bruket vert gjennomført.

Departementet legg til grunn at:

- Priskontrollen kan ha uheldige verknader for landbruket, m.a. fordi han kan dempe eigaren si investeringslyst. Eigarar av landbrukseigedom vil ikkje vere innstilt på å føreta investeringar som dei ikkje kan rekne med vert avspegla i prisen konsesjonsstyresmaktene vil godta ved eit seinare sal.
- Priskontrollen kan svekke eigaren sin motivasjon til å selje heile eller delar av eigedomen.
- Opphevinga er ei forenkling av regelverket. Konsesjonsvurderinga vil i mange tilfelle bli lettare og mindre tidkrevande. Ei oppheving av priskontrollen vil frigje ressursar i kommune og fylke.
- Fleirtalet av landbrukseigedomane vert omsette innan nær slekt og er difor unnateke priskontroll.

Grunngjevinga for å innføre priskontroll har mellom anna vore at ein samfunnsmessig forsvarleg pris bidrar til å realisere måla i landbrukspolitikken om å legge til rette for

langsiktig god ressursforvaltning og høve til inntekt og sosiale tilhøve som skapar stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket.

Administrasjonen si vurdering:

Skilnadane mellom konsesjonstakst og marknadstakst er større i område med høgare prisnivå på bustadeigedomar enn det som er tilfelle i Gulen. Konsesjonslova legg til grunn at produksjonsbruk med store ressursar skal eigast av brukare, og i slike høve bør søknaden vurderast – og eventuelt avslåast, med heimel i føremålet med lova.

Eit typisk produksjonsbruk i Gulen med to brukande bustadhus, 100 dekar innmark, 1 000 dekar utmark og driftsbygning tilpassa ein produksjon av 100 000 liter mjølk, vil i mange tilfelle truleg bli seld for ein stad mellom 3 og 3,5 mill. kroner. Dette tilsvarar om lag byggekostnadane for eit nytt bustadhus. Konsesjonstaksten vil vere høgare enn dette – særleg for bruk som har investert i bygningar som aukar produksjonen (t.d. nytt fjøs eller liknande). Dei mange småbruka med noko over 25 dekar innmark som står meir eller mindre ubrukte vil i dei aller fleste tilfella ha ein marknadsverdi som bustad som er lågare enn nedre grense for priskontroll (2,5 mill.).

Administrasjonen vurderar den gjennomførte endringa av delingsregelen i jordlova saman med fokus på driveplikta som viktigare for å legge til rette for å styrke det aktive landbruket ved å gjere det enklare å kjøpe tilleggsjord. Eksisterande regelverk opnar for høgare verdsetjing av tilleggsjord enn vanleg avkastingsverdi og sikrar gjennom bruk av føremålet med lovverket og vilkår om buplikt at gode landbrukseigedomar vert selde til kjøparar som vil satse på landbruket.

Konklusjon:

For landbruket i Gulen ser ikkje administrasjonen at ikkje priskontroll ein avgjerande mekanisme for å gjennomføre norsk landbrukspolitikkk – så lenge ein nyttar dei andre vurderingane konsesjonslova opnar for.

Ein ser ikkje samanheng mellom priskontroll og investeringsvilje eller at priskontrollen svekkjer eigaren sine ynskjer om å selje eigedomen, då det er andre omsyn i konsesjons- og jordlov som betre styrer desse prosessane. Det er i praksis ikkje priskontrollen etter konsesjonslova som styrer verdien av ein landbrukseigedom i aktiv drift.

Hovudeffekten av å fjerne priskontrollen er ei forenkling av regelverket.