

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 13/4530-4

Arkiv: V00 &13

FORSLAG TIL HØRINGSINNSPILL ENDRING I KONSESJONSLOVEN - PRISKONTROLL

Forslag til vedtak:

Ringerike kommune anbefaler at priskontrollen opprettholdes som i dag, men at det vurderes andre tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Eventuelle endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Sammendrag

I Landbruks- og matdepartementets forslag til lovendring skal ikke den avtalte kjøpesum være med i kommunens vurdering om konsesjon kan gis ved erverv av landbrukseiendom. Med andre ord skal ikke kommunen foreta en priskontroll av ervervet. Dette vil bety at f.eks. kommunen ikke lenger vil kunne nekte konsesjon i de tilfeller hvor prisen er høy. Siden «priskontrollen» gjelder såpass få erverv vurderer rådmannen at det er uklokt å fjerne ordningen, selv om den skulle ha sine svakheter.

Innledning / bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven.

Rådmannen hadde sendt høringsinnspill til LMD uten forutgående politisk behandling. HMA signaliserte i møte 17.02.2013 at det innsendte høringsinnspillet burde vært politisk behandlet og at politikerne kunne ha en annen mening enn rådmannen. Rådmannen sendte derfor brev til departementet 18.02.2014 og presiserte at innspillet fra Landbrukskontoret for Ringerike og Hole ikke var politisk behandlet. I epost 28.02.2014 har rådmannen bedt om at innspillet trekkes i sin helhet. Videre bes det om utsatt høringsfrist. (I skrivende stund har ikke rådmannen mottatt noen tilbakemelding på denne eposten).

I telefonsamtale med departementet 28.02.2014 har rådmannen fått opplyst følgende:

- Det gis i prinsippet ikke utsatt høringsfrist
- Dersom kommunen ønsker å komme med et nytt innspill har de anledning til dette.
- Innspillet vil bli vurdert dersom høringsforslaget fortsatt er under behandling.
- Rådmannen fikk opplyst om at departementet fremdeles jobber med høringsinnspillene og at de trolig vil kunne ta et innspill til vurdering dersom dette kommer snart.

Rådmannen har derfor utarbeidet saksframlegg, og så kan HMA vurdere om de ønsker å sende innspill til forslag om lovendring (da med forbehold om at det *kan* tas med i

vurderingen.)

Rådmannens vurdering om de foreslåtte endringene

I høringsdokumentene fremgår det at priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. at den kan dempe investeringslysten hos eierne. I det følgende vil rådmannen komme med noen betraktninger omkring momentene som trekkes frem i høringsnotatet.

Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer

Å oppheve priskontrollen vil etter rådmannens erfaringer neppe bidra til at flere ønsker å selge landbrukseiendommene sine. Fortsatt er det slik at eiendommen overdras til neste generasjon fremfor å selges på det åpne marked. Landbrukskontoret behandler et sted mellom 5 – 15 konsesjonssøknader årlig i kommunene Ringerike og Hole. Det er svært lenge mellom hver søknad som er «i taket» prismessig, anslagsvis kun hver tjuende søknad. I disse sakene er det snakk om betydelig gap mellom eiendommens bruksverdi og kjøpesum. I disse tilfellene er det helt åpenbart at landbrukseiendommen er ervervet med annet formål enn landbruksdrift.

Øke investeringslysten

Rådmannen kan vanskelig se at investeringer som foretas i en landbrukseiendom ikke vil kunne gjenspeiles i salgsprisen av eiendommen. Gjøres det investeringer i våningshus eller driftsbygninger vil dette bli grunnlaget for verdifastsettelsen av bygningene. Det er vel kun innfor skogbruket at enkelte investeringer (f.eks. veg) ikke nødvendigvis ville kunne gi utslag i en landbrukstakst. Imidlertid er skogfond- og tilskuddsordningene innen skog såpass gode at de i aller høyeste grad vil kunne veie opp for en eventuell ulempe.

For mindre eiendommer, der kjøpesummen er mindre enn 2,5 millioner kroner skal ikke kommunen vurdere prisen.

Rekruttering og leiejord

Rådmannen tror ikke at priskontrollen i seg selv bidrar til et redusert tilbud om kjøp av leid jord. Imidlertid spiller nok eiers følelser og tilknytning til landbrukseiendommen en vesentlig større rolle enn de faktiske inntektene et salg vil medføre. Rådmannen opplever at det for svært mange ikke er ønskelig å selge fra landbruksarealet - nesten uavhengig av hvilken pris man får for arealet.

I Ringerike og Hole kommuner er det totalt 1 351 landbrukseiendommer, hvorav 64 % har mindre enn 50 daa fulldyrka jord. Per 2013 var det 404 aktive jordbruksbedrifter som driver et gjennomsnittlig jordbruksareal på 267 dekar.

Andelen jord som leies bort er i 2013 svært stor. Det er eiendommer som har vært bortleid i både en og to generasjoner. Grunnlaget for å kunne gjenoppta selvstendig drift på disse stedene er ikke tilstede (ei er det økonomisk forsvarlig). Eiendommene er små, det finnes ikke lenger maskiner og redskap, ei landbruksfaglig kompetanse til å drive jorda selv.

Prisen på tilleggsjord ligger allerede i dag svært høyt, da det er anledning til et tillegg på 50 % i forhold til vanlig konsesjonspris. Mulighet til å kunne ta høyere pris vil ikke nødvendigvis øke omsetningen av jord. Og rådmannen har heller ikke opplevd noen

utfordringer med prisen i forhold til jord som selges som tilleggsareal.

Dersom departementet ønsker å legge til rette for at en større del av jordbruksarealet faktisk eies av de som driver det bør man se på eiendomsstrukturen og iverksette ordninger som gjør at jordbruksarealer på mindre eiendommer kan overtas av de som har yrket sitt i landbruket. Alternativt vurdere skattelette ved salg av landbrukseiendom.

Hensiktsmessighet og forholdsmessighet

Rådmannen kan være enige i at priskontroll som en mekanisme for å sikre en samfunnsforsvarlig prisutvikling neppe er den mest optimale ordning for å sikre mål om rekruttering av aktive yrkesutøvere og langsiktig og god ressursforvaltning. Dog kan vi med rimelig sikkerhet si at et frislepp kun vil være en fordel for som er kjøpesterke og som har mulighet til å gå høyt i en budrunde. Et frislepp kan ikke sies å styrke forutsetningene for de som er aktivt landbruksinteresserte eller ønsker å komme inn i næringa for å satse på landbruk – heller tvert om!

Med de siste års endringer både i arealstørrelse, boverdi og beløpsgrenser for når det skal foretas priskontroll er den «ekstra» betalingsvilligheten for små landbrukseiendommer ivaretatt. For større eiendommer med et næringsmessig omfang synes rådmannen at priskontrollen fortsatt bør eksistere i samme grad som i dag.

Vedlegg

1. Høringsnotat
2. Epost til departementet, 28.02.2014
3. Brev til Landbruks- og matdepartementet, datert 18.02.2014
4. Brev til Landbruks- og matdepartementet, datert 06.01.2014

Lenker

Gjeldende rundskriv om konsesjon (M-2/2009)

http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Regelverk/Rundskriv_M_2_2009_av_271112.pdf

Gjeldende rundskriv om priser på landbrukseiendommer ved konsesjon (M-3/2002)

<http://www.regjeringen.no/upload/kilde/ld/rus/2002/0002/ddd/pdfv/151606-m-3-2002.pdf>

Ringerike kommune, 28.02.2014

Tore Isaksen
rådmann

leder: Gunnar Hallsteinsen

saksbehandler: Heidi Skagnæs

Saksprotokoll

Arkivsaksnr.: 13/4530-8

Arkiv: V00 &13

Sak: 66/14

FORSLAG TIL HØRINGSINNSPILL - ENDRING I KONSESJONSLOVEN - PRISKONTROLL

Vedtak i Formannskapet:

Ringerike kommune viser til høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, 04. desember 2013, vedrørende opphevelse av konsesjonsloven § 9, første ledd – priskontroll. Ringerike kommune støtter departementets forslag om at priskontrollen vedrørende omsetning av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer oppheves. Det bør videre vurderes ytterligere tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Behandling i Formannskapet 08.04.2014:

Hovedkomiteens (HMA) innstilling:

Ringerike kommune viser til høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, 04. desember 2013, vedrørende opphevelse av konsesjonsloven § 9, første ledd – priskontroll. Ringerike kommune støtter departementets forslag om at priskontrollen vedrørende omsetning av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer oppheves. Det bør videre vurderes ytterligere tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Hans-Petter Aasen (Sp) tok opp rådmannens forslag.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming mellom hovedkomiteens (HMA) innstilling og Aasens forslag, ble hovedkomiteens innstilling vedtatt mot 6 stemmer. Mindretallet besto av Sp, Sol, Ap og Krf.

Saksprotokoll

Arkivsaksnr.: 13/4530-7

Arkiv: V00 &13

Sak: 36/14

FORSLAG TIL HØRINGSINNSPILL - ENDRING I KONSESJONSLOVEN - PRISKONTROLL

Vedtak i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning:

Ringerike kommune viser til høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, 04. desember 2013, vedrørende opphevelse av konsesjonsloven § 9, første ledd – priskontroll. Ringerike kommune støtter departementets forslag om at priskontrollen vedrørende omsetning av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer oppheves. Det bør videre vurderes ytterligere tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 24.03.2014:

Forslag fra Arne Broberg (H):

Ringerike kommune viser til høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet, 04. desember 2013, vedrørende opphevelse av konsesjonsloven § 9, første ledd – priskontroll. Ringerike kommune støtter departementets forslag om at priskontrollen vedrørende omsetning av konsesjonspliktige jordbrukseiendommer oppheves. Det bør videre vurderes ytterligere tiltak for å øke omsetningen av landbrukseiendommer. Endringer i konsesjonslovgivningen bør ses i sammenheng med en eventuell endring av andre lovverk.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens og Brobergs forslag, ble Brobergs forslag vedtatt mot 4 stemmer. **Mindretallet besto av:** Kihle Gravermoen (Sp), Øhren (V), Larsen (Ap) og Meier (Ap).