



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Andreas Farsjø

L.nr.: 2274/2014 Arkivnr.: 611 Saksnr.: 2014/405

## *Utvalgssak*

### **Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsene om priskontroll i konsesjonsloven**

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	29.01.2014	16/14

#### **GRUNNLAG**

- ♦ Høringsbrev

#### **VEDLEGG**

- 1 Høringsnotat - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll

#### **SAMMENDRAG**

Landbruks- og matdepartementet sendte ut på høring forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven med høringsfrist 1. februar 2014.

Ifølge departementet kan priskontrollen 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 frigi ressurser i kommunen og fylke.

#### **OPPLYSNINGER**

##### **Bakgrunnen for priskontrollen**

Priskontrollen etter konsesjonsloven er drøftet i Landbruksmeldingen (St. meld. nr. 19 (1999-2000)). I meldingen er det bl.a. uttalt:

*”Sett på bakgrunn av at samfunnet setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen, herunder overfører store beløp til næringen for å legge til rette for produksjon av mat, trevirke og fellesgoder, mener departementet at det bør være et mål å beholde et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved omsetning av landbrukseiendom. Oppheves priskontrollen vil næringsutøverne, særlig i tettstedsnære områder, binde opp større kapital. Oppheving vil også gi skjevere inntektsfordeling over generasjonsintervallene. Departementet kan ikke se at dette er i samsvar med ønsket om å bedre landbrukets inntektsmuligheter, jf. kap. 5.7. Departementet mener etter dette at samfunnsgevinsten ved å beholde priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. En viser til at samspillet mellom odelsloven og konsesjonslovens regler bidrar til et prisnivå som favoriserer den som overtar landbrukseiendom. Etter departementets syn bør hensynet til den som skal overta eiendommen og bruke den som bolig og arbeidsplass danne grunnlaget for hva som er ønskelig prisnivå.”*

### **Virkeområdet for priskontrollen**

Praktiseringen av priskontrollen har forandret seg oppgjennom tidene, og det har de siste 10 - 15 årene vært endringer både i forhold til utregning av prisen på jord og skog, minstepris for bebygde landbrukseiendommer, størrelsen på landbrukseiendommer som skal vurderes og mulighet for å gi et tillegg for boverdi. I dag er det bebygde eiendommer som har minst 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller minst 500 dekar produktiv skog som omfattes av priskontrollen. I tillegg gjelder priskontrollen på ubebygde eiendommer som skal brukes til jord eller skog.

Det er kun erverv på det frie markedet som omfattes av priskontrollen og ikke erverv via odel og familie. Ifølge statistikken er det rundt 600 erverv i året på landsbasis som omfattes av priskontrollen. I Nedre Eiker behandles det 1-3 konsesjonssøknader med priskontroll pr år. Dette er et svært lite antall saker i forhold til alle overdragelsene som gjennomføres i løpet av et år. Departementet mener derfor det er mye arbeid og ressursbruk i forhold til samfunnsnyttene. Disse ressursene bør kunne frigis til andre oppgaver i kommunen.

### **Forhold som påvirker prisutviklingen**

Prisdannelsen ved omsetning av landbrukseiendom skjer blant annet innenfor rammen av lov om odelsretten og åsetesretten og konsesjonsloven.

Odelstakster er rettslige takster og må antas å ha betydning for prisutviklingen. Etter odelsloven § 49 skal verdsetting ved odelstakst gjøres på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan samenes med at eiendommen hovedsakelig blir nyttet til landbruksformål. Åsetestakster må også antas å ha betydning for prisutviklingen. Åsetesarvingen har krav på at det ved skjønn blir fastsatt en overtagelsespris som er rimelig etter de forholdene som foreligger. Verdsettingen skal gjøres med særlig tanke på at overtakeren kan make å bli sittende med eiendommen. Åsetesprisen skal fastsettes konkret i forhold til den aktuelle arving og under hensyn til blant annet hans eller hennes økonomiske situasjon. Etter omstendighetene kan åsetestakst bety full pris.

## **Hvorfor oppheve priskontrollen**

Når departementet foreslår å oppheve reglene om priskontroll, skyldes det at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Priskontrollen er videre en inngrepene ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin, og departementet mener den hemmer omsetningen av konsesjonspliktige eiendommer. Et godt landbruk er avhengig av et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.

Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold det en oppnår.

En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse ved tvangssalg om høyeste pris faller bort. Dette vil være en forenkling av regelverket og lette arbeidet for namsmyndighetene.

## ***VURDERING***

En opphevelse av kontrollen vil øke prisen på mange landbrukseiendommer og vil kunne gjøre det mindre lønnsomt å drive som bonde. Investeringene blir rett og slett for store slik at lønnsomheten blir borte.

Departementet mener det blir enklere å få kjøpt leiejord når prisene ikke blir regulert. Rådmannen er delvis enig i at flere vil se muligheten til å kunne selge hele eller deler av eiendommen. Ulempen er at mange ikke vil ha råd til å kjøpe jorda som de i mange tilfeller leier i dag. De som driver som bonde har i mange tilfeller ikke mulighet til å betale like mye som enkeltpersoner som vil ha en landbrukseiendom som bosted. Nedre Eiker er en presskommune, og prisene på attraktive landbrukseiendommer vil stige. Rådmannen håper likevel at flere gårdeiere vurderer muligheten for å selge jord og skog til nærliggende aktive bønder i fremtiden. Å selge deler av eiendommen reguleres uansett ikke først og fremst i konsesjonsloven, men i jordloven i forbindelse med deling.

Konsesjonsfrie erverv via familien er ikke underlagt priskontroll, men det er en kjensgjerning at overdrager ser hva eiendommen kan være verdt på det åpne markedet. Dette er i forhold til andre søsken og arveberettigede. Fri markedspris på alle landbrukseiendommer vil i enkelte tilfeller drive prisen opp for de som skal ta over eiendommen innen familien fordi andre arveberettigede har en forventning om hva de kan få i arv senere. Dette gagnar ikke landbruket og de som har eller skal ha sitt yrke her.

Rådmannen mener opphevelse av priskontrollen kan føre til en økning av salgssummene som igjen vil gjøre det vanskelig å oppnå driftsmessige lønnsomme resultater noe som igjen vil føre til at det ikke oppnås en forsvarlig avkastning på investeringene. Dette vil kunne få en negativ virkning ved at arealer blir tatt ut av produksjon.

Rådmannen er enig med departementet at det gjelder et relativt lite antall landbrukseiendommer. Det tilsier også at disse sakene ikke tar uforholdsmessige store ressurser i administrasjonen.

### ***KONKLUSJON***

Rådmannen mener priskontrollen i konsesjonsloven ivaretar landbruksnæringen og de som vil ha yrket sitt i landbruket.

Rådmannen er enig med departementet at det gjelder et relativt lite antall landbrukseiendommer, men kan ikke se at dette er saker som krever uforholdsmessige store ressurser fra administrasjonen. Rådmannen mener at hensynet til stabil utvikling og forutsigbar drift innenfor landbruksnæringen tilsier at priskontrollen opprettholdes.

### ***Rådmannens innstilling:***

Nedre Eiker kommune støtter ikke forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

### ***Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 29.01.2014:***

Elly Th. Thoresen (H) fremmet følgende forslag:

Nedre Eiker kommune støtter forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.

Votering:

Rådmannens innstilling vedtatt med 5 stemmer (4 AP og 1 KRF) mot Elly Th. Thoresen's forslag med 4 stemmer (3 H og 1 FRP).

### ***Vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 29.01.2014:***

Nedre Eiker kommune støtter ikke forslaget fra Landbruks- og matdepartementet om å oppheve priskontrollen for landbrukseiendommer i konsesjonsloven.