



Vår saksbehandler
Gro Aalbu

Referanse
GRAA/2013/35-110/040

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd		

Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsen om 'priskontroll' i § 9 i konsesjonsloven.

Vedlegg

- 1 Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven
- 2 Høringsnotat fra Landbruks- og matdepartementet datert 4.12.2013.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Konsesjonsloven av 28.11.2003 nr. 98.

Saksopplysninger

I brev til kommunene m.fl. av 4.12.2013 sender Landbruks- og matdepartementet på høring forslag om å oppheve § 9 første ledd nr 1. i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

Dagens lovtekst, konsesjonslovens § 9 (særlige forhold for landbrukseiendommer), første ledd:

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.

Bestemmelsen i pkt 1 sier at det ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål skal legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

Landbruks- og matdepartementet trekker fram følgende momenter for endringsforslaget:

1. De mener priskontroll kan ha uheldig virkning for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne i det de ikke vil være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i eiendommens pris ved evt. salg.
2. Priskontroll kan svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen
3. Gir en forenkling av regelverket som igjen frigir ressurser ved enklere saksbehandling.
4. Priskontroll er et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på

eiendommene som skal overdras, og prisen vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

5. Den virker ikke etter hensikten

Høringsfrist er satt til 1. februar. I høringsnotatet legger Landbruks- og matdepartementet opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014.

Kommunestyret har delegert saker etter konsesjonsloven til bygningsrådet, jfr delegeringsreglementet av 30.01.13 § 4, jfr vedlegg 5 pkt 1.2 og 1.3.3. Det er etter rådmannens syn naturlig at bygningsrådet er høringsinstans i denne saken.

Vurdering

Konsesjonslovens første lovtekst i 1974 innførte regler om priskontroll, og da for alt erverv av eiendom, uavhengig av type. Dette sto fast fram til lovendringen i 2003, da ble priskontroll begrenset til kun å omfatte landbrukseiendommer. Grunnen til at øvrige eiendommer ble tatt ut var at det i praksis i liten grad ble fulgt opp, da det var vanskelig å føre en effektiv kontroll i tillegg til at det var få likhetstrekk innenfor øvrige eiendomserverv.

Unntatt fra priskontroll er: Mindre landbrukseiendommer med bebyggelse, under 100 da, der dyrka jord ikke er mer enn 25 da. Likeså erverv ved nært slektskap/odel på landbrukseiendommer. Generelt er erverv av bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer der prisen er under 2,5 millioner unntatt priskontroll, da 2,5 mill er satt som sammenfallende med boverdi - jfr Rundskriv M-2/2012. For ubebygde landbrukseiendommer er det priskontroll uavhengig av arealgrense og pris.

I Oppdal de 4 siste år er følgende statistikk utarbeidet pr.15.01.14 med oversikt over gardsoverdragelser/salg/konsesjonsbehandling av landbrukseiendom.

År	Gardsoverdragelse innen fam.	Gårdssalg utenom familie	Skogteig/annen teig
2013	9 +	2	1 skogteig,
2012	13	2	1 skogteig, 1 tilleggsareal
2011	19	2	1 tilleggsareal
2010	9	2	1 skogteig

(+ i 2013, da flere ble tinglyst helt på tampen av året som vi ikke har fått i retur fra tinglysingen enda)

Samlet er det 13 erverv av landbrukseiendom de fire siste år, av 63 totalt, som kommer til behandling som konsesjonssak, og 10 av disse har vært gjenstand for priskontroll.

Bakgrunnen for at det i 1974 ble innført en priskontroll, var for å unngå oppkjøp av landbrukseiendommer og at disse ble brukt til andre formål enn landbruk.

I LMD rundskriv M-147/80 om konsesjon og priskontroll heter det: "*målet er å reservere landbrukseiendommer for aktive landbruksutøvere, å sikre rekruttering til næringa og gi yrkesutøverne i landbruket økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Skal disse mål nås, er det bl.a. nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke ligger høyere enn at en person med vanlige faglige kunnskaper og dyktighet kan skaffe seg en eiendom uten urimelig stor egenkapital, og at det med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag blir en økonomisk avkastning som gir en tilfredsstillende godtgjørelse til arbeidet som legges ned på eiendommen.*" Denne målsettingen er videreført i senere revisjoner av rundskriv til konsesjonsloven.

Rådmannen vil knytte følgende kommentarer til LMD sine momenter:

1. Investering i tiltak på en landbrukseiendom må i første omgang forsvares i forhold til dagens drift og gårdens avkastningsevne. De som har bestemt seg for å selge gården, investerer sjelden i tiden forut for salget.

2. Det kan være at flere eiere av landbrukseiendom kunne tenke seg å selge, dersom prisen ble frigitt. Undersøkelser foretatt av Norsk Institutt for Landbruksforskning (NILF) på hvorfor eiere sitter på eiendommene, selv om de ikke bor der, gir mest svar begrunnet i arv/slektskap og følelser, mindre på pris.

Priskontroll er gunstig for rekruttering i landbruket i det en sikrer aktive yrkesutøvere og nye gardbrukere tilgang til en landbrukseiendom til en pris som driften kan forsvare. Oppdal kommune får årlig flere henvendelser på kjøp av gård enn det er gårder til salgs i kommunen.

Nye gårdbrukere kan få gunstig lån hos Innovasjon Norge til kjøp av gård. Ved kontakt mot Innovasjon Norge i Sør-Trøndelag og presentasjon av nytt forslag til forskrift, påpeker de at de i sine retningslinjer krever at eiendommens avkastningsevne legges til grunn for å håndtere et lån. Landbrukstakst foretatt av private aktører blir også i dag ofte forkastet som grunnlag hos Innovasjon Norge, fordi prisene settes høyere enn det som kan forsvares ut fra landbrukseiendommens produksjonsverdi. Det vises også til St.meld nr 19 (1999-2000) der priskontroll ble grundig drøftet, og det ble konkludert med at dette virket etter formålet.

3. Tabellen over viser de fire siste års statistikk vedr. konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer i kommunen. Selv om priskontroll i § 9 vil falle bort, må hver enkelt sak behandles ut fra de øvrige forhold i konsesjonsloven og lovens § 9. Saksbehandlingen blir derfor ikke vesentlig forenklet. I dagens konsesjonsbehandling er det en beløpsgrense på bebygd eiendom på 2,5 millioner før priskontroll kommer til anvendelse. For begge gardssalg utenom familie i 2013 var kjøpesummen lavere enn dette, og konsesjonslovens § 9 pkt 1 ble ikke lagt til grunn videre i saksbehandlingen.

4. Etter rådmannens vurdering vil råderetten til partene i et kjøpsforhold kun være gunstig for selger. Selger som er på vei ut av næringen styrkes, på bekostning av kjøper. En oppheving av priskontrollen kan ikke sies å være i tråd med konsesjonslovens formål i § 1: *"Loven har til formål 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 gagnlig for samfunnet,"*

5. Ut fra de saker vi har hatt til behandling her i kommunen, virker konsesjonsloven etter hensikten. Rådmannen er redd for at frislipp av pris vil kunne gi en uforvarlig prisutvikling, basert på andre verdier enn matproduksjon og skogbruk. Landbruket er en næring på bunnlinja i primærproduksjon, det er begrenset med ressurser og begrenset økonomi i dagens driftssystem. Vi har også i Oppdal eksempler der landbrukseiendom er forsøkt kjøpt med hovedformål å få tilgang til allmeningsrett og jakt/fiske, eller til fritidsbruk, og ikke nødvendigvis skogsdrift og matproduksjon.

Landbruksplan for Oppdal ble vedtatt 22.mai 2013 og har hovedfokus på matproduksjon, god arealbruk, levende bygd og økt fokus på kunnskap, samhandling og rekruttering. For å oppnå dette har kommunen et stort behov for å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet avgir følgende høringsuttale vedr. forslag om å oppheve priskontroll i konsesjonsloven:

Oppdal kommune ønsker ikke å oppheve første ledd nr 1. i gjeldende konsesjonslov § 9. En endring av praksis og lovtekst er ikke i tråd med konsesjonslovens formål i § 1, og det vil ikke styrke landbruksnæringen i vår region. Landbruket er avhengig av aktive yrkesutøvere som vil drive gård, på gårdens premisser og grunnlag.

Forøvrig vises til vurderingene over som grunnlag for høringsuttalen.