

Saksbehandlar: Karoline Bjerkeset
Avdeling: Næringsavdelinga
Sak nr.: 13/7666-2

Høyring - Forslag om å oppheva bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova.

Fylkesrådmannen rår hovudutvalet for plan og næring til å gje slik tilråding:
Hovudutvalet rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

- 1 Sogn og Fjordane fylkeskommune syner til St. mld. nr. 19 (1999-2000) der spørsmålet om priskontroll vart drøfta. Fylkeskommunen er oppteken av at regelverk vert forenkla og at det vert teke grep som gjer det enklare for folk å ta i bruk landbrukseigedomar til busetjing og næringsverksemd. Ei oppheving av reglane knytt til priskontroll bør utgreiast saman med vurderingar av andre deler av konsesjonslova og må sjåast i samanheng med tilgrensande lover, som til dømes odelslova.
- 2 Sogn og Fjordane fylkeskommune rår Landbruks- og matdepartementet til ikkje å legge fram forslag om oppheving av prisvurdering i samband med konsesjon av landbrukseigedommar før det er gjort ei grundig vurdering som nemnd ovanfor og før ein ser dette i samanheng med andre moglege lovendingar.

Vedlegg:

Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova
Høringsnotat - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonslova

SAKSFRAMSTILLING

1.. Bakgrunn

Sogn og Fjordane fylkeskommune er beden om å kome med høyringsuttale i samband med at Landbruks- og matdepartementet (LMD) ynskjer å oppheve bestemmelsen med såkalla «priskontroll» i konsesjonslova. Brevet vart sendt ut i starten av desember 2013.

Høyringsfristen er sett til 1. februar 2014. Endeleg vedtak etter politisk handsaming vil verte ettersendt frå fylkeskommunen når dette er klart. Slik ettersending er klarert med LMD.

Lovteksten

Landbruks- og matdepartementet vil oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Denne seier:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (utheva her),
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løysning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Føremålet med lova

Konsesjonslova regulerer og kontrollerer omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern av produksjonsareal i landbruket. Det skal takast omsyn til ulike faktorar som peika på i lova, mellom anna om prisen medverkar til ei prisutvikling som er samfunnsmessig forsvarleg.

Lova gjeld bebygde eigedommar som er konsesjonspliktige; eigedomar som er over 100 dekar eller der fulldyrka og overflatedyrka jord utgjer meir enn 25 dekar. Ved sal av ein konsesjonspliktig eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, skal det gjerast ei vurdering av om prisen som er avtala medverkar til dømes til at prisane på tilsvarande eigedomar stig. Vidare kan for høg pris gjere det vanskeleg for den som ynskjer å kjøpe å til dømes investere i tillegg utan at ressursgrunnlaget på landbrukseigedommen kan forsvare dette. Ei stigande prisutvikling som ikkje er i takt med inntektsmoglegheiter og investeringskostnader, kan gjere det vanskeleg for interesserte å kome inn i næringa og kjøpe seg gardsbruk.

I følgje høyringsnotatet frå LMD vart ordninga med prisvurdering drøfta i full breidde i St.mld. nr. 19 (1999-2000) der ein la til grunn at vurderinga fungerte etter føremålet. Næringskomiteen la vidare til grunn at bruksverdien til landbruksføremål og kostnadsnivå for landbruksbygg skulle danne grunnlaget for prissettinga når ein handsama endringar i lovgivinga i 2009.

Sidan lova vart gjeldande i 1974, har buverdien på eigedomen blitt tillagt vekt. Landbruks- og matdepartementet gjorde endringar i dette i 2010 og 2012 der dei heva beløpsgrensa (først til 1.500.000 kr. og deretter til 2.500.000 kr) på konsesjonspliktige eigedomar slik at eigedomar der prisen vart fastsett under dette ikkje skulle bli gjenstand for prisvurdering. Dette er gjort for å få auke fart i omsetninga av dei mindre landbrukseigedomane der eigedomen har størst verdi som bustad.

Bakgrunn for Landbruks- og matdepartementet sitt forslag

Departementet peikar på at reglane om såkalla «priskontroll» dempar omsetninga av landbruks-eigedomar, legg dempar på investeringslysta hos eksisterande eigarar, og grip inn i den private eigedomsretten. LMD seier vidare at desse reglane gjeld for eit lite tal eigedommar og at ei avviking ikkje vil føre til uforsvarleg prisutvikling. Endeleg vert det og peika på at ei fjerning av prisvurderinga på landbrukseigedomar vil kunne føre til auka moglegheiter for kjøp av tilleggsjord for dei næringsutøvarane som ynskjer det.

Endring i regelverket vil føre til mindre ressursar nytta til dette i kommunar og fylke. Departementet syner og til at dei vil kome med framlegg til andre lovendringar ved seinare høve, men seier ikkje noko om kva dette vil vere.

2. Vurdering

Fylkesrådmannen meiner det aktuelle framlegget må sjåast i samanheng med anna lovverk som gjeld landbruksområdet.

LMD har rett i at det gjeld eit lite tal landbrukseigedomar. Dersom ein skal gjere endringar slik at prisar på landbrukseigedomar blir harmoniserte, bør dette avstemmast med reglane om odel.

Takstar som vert sett i samband med odel vert handsama i høyringsnotatet, men det er uklårt kva departementet meiner med dette i denne samanheng. I høyringsbrevet vert det og referert til tidlegare handsaming av regelverk i stortingsmelding og i komitéhandsaming. Her er det gjort vurderingar som seier at prisvurderinga fungerte slik som tenkt og at prisane må gjere den som overtek eigedomen i stand til å ha ein brukbar økonomi. Det er ikkje gjort noko vurdering av desse konklusjonane opp i mot det nye forslaget frå departementet. Regelverket om prisvurdering har eksistert i lang tid og det kan tenkast at det er på tide å sjå på lovene på nytt. Likevel bør ein sjå på heile lova og sjå på lova om odelsrett i samanheng for å sjå om det er ting som bør endrast, og ikkje berre på radikale endringar av einskildeler av lova som det er vanskeleg å sjå konsekvensane av på lenger sikt.

I pressområde vil truleg eit «frislepp» på landbrukseigedomar auke prisen på eigedomen og kome inn under det som kan reknast som «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» og slik hindre at nye som ynskjer det, kjem inn i næringa. Med inntektstilhøva i landbruket og dei kostnadar som trengst til investeringar i driftsbygningar, er det rimeleg å tru at det er dei færraste som kan vere med i ein priskonkurranse. Departementet peiker på moglegheitene for kjøp av tilleggsgjord og slik minske leigejordsproblematikken, noko som er ei utfordring i jordbruket i dag. Ein bør då sjå på om det er meir ein kan gjere i høve til å dele opp landbrukseigedomar og skilje ut areal og bygningar til bustadføremål i staden for at hus vert ståande tome.

Det er gjort endringar i beløpsgrensene for kva eigedomar som skal ha prisvurdering dei siste åra. Desse endringane er blitt gjort relativt nyleg og ein skulle sett at desse beløpsgrensene var i funksjon noko lenger for å sjå om dei gav effekt. Den siste endringa kom i rundskriv i november 2012, og dette er kort tid for å sjå nokon effekt i negativ eller positiv retning.

3. Tiltråding

Fylkesrådmannen meiner forslaget frå Landbruks- og matdepartementet ikkje tek tilstrekkeleg opp problem som burde vore greidd ut, drøfta og sett i samanheng med andre tilgrensande lover og reglar. Det er t.d. ikkje unaturleg å vurdere forslaget saman med praktisering av bu- og driveplikt. Forslaget og høyringsbrevet syner ikkje til nokon fagleg bakgrunn for forslaget. Det er positivt at det vert søkt forenkling, men departementet bør sjå framlegget i samanheng med tidlegare drøftingar og tilrådingar og søke å greie ut kva konsekvensar dette vil ha, både for prisutviklinga i landbruksnæringa, andre lover, og kva det vil gje av t.d. sparte kostnader i kommunesektoren.