



Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007  
0030 Oslo

Deres referanse  
Vår referanse 2013/8455-0 422.1 OMD  
Saksbehandler Olav Malmedal, tlf. 61 26 61 41

Dato 31.01.2014

## Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

### Konklusjon

- LMD har varslet flere omfattende endringer. Forslag om dette bør framsettes samlet slik at konsekvensene kan ses i et helhetlig perspektiv.
- Dagens ordning hvor det ikke foretas prisvurdering ved konsesjonsbehandling som selges for mindre enn 2,5 mill. kr kan oppjusteres ytterligere. En justering a beløpsgrensen vil etter fylkesmannens vurdering i stor grad imøtekomme ønsket om et mer fleksibelt eiendomsmarked for omsetning av mindre landbrukseiendommer.
- Fylkesmannen vil frarå at priskontrollen blir opphevet.

### Bakgrunn

Landbruks og matdepartementet har sendt ut på høring forslag om å oppheve den såkalte «priskontrollen» for landbrukseiendommer i konsesjonsloven. Priskontrollen er hjemlet i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1.

§ 9 i første ledd nr. 1 sier at det ved behandling av søknad om konsesjon skal legges særlig vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Forslaget fra departementet innebærer at det ikke lenger vil være adgang til å legge vekt på pris ved behandling av konsesjon for kjøp av landbrukseiendom. Det varsles i samme høringsnotat at det senere vil bli sendt ut høringsnotater med forslag til andre lovendringer. Hvilke endringer det er snakk om, er ikke nærmere spesifisert.

Landbruks og matdepartementet tar sikte på å fremme lovendringen for Stortinget våren 2014.

### Fakta

Konsesjonsloven skriver seg tilbake til 1974. I gjeldende konsesjonslov fra 2003 sies det i § 1 – formålsparagrafen, følgende:

*Loven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer og sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet bl. for å tilgodese*

1. *fremtidige generasjoners behov*
2. *landbruksnæringen*
3. *behovet for utbyggingsgrunn*
4. *hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *hensynet til bosettingen*

Konsesjonslovens § 9 omhandler de forhold det skal legges særlig vekt på når en søknad om konsesjon på en landbrukseiendom skal behandles. § 9 lister opp følgende momenter:

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

I gjeldende konsesjonslov er det bare konsesjonssøknader som omhandler erverv av landbrukseiendommer over en viss størrelse som har pris som vurderingselement. Bebygde landbrukseiendommer under 100 dekar totalt der fulldyrket eller overflatedyrket jord utgjør 25 dekar eller mindre er ikke konsesjonspliktig.

Fylkesmannen forstår høringsnotatet slik at det kun er pris (jfr. punkt 1 ovenfor) som vurderingselement ved konsesjonsbehandling departementet nå ønsker å fjerne.

Departementet begrunner sitt forslag med følgende momenter:

*«priskontrollen er hemsko for omsetning av landbrukseiendommer, da den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital fra betalingsvillige nye eiere»*

*«priskontrollen er en inngripende ordning i eierens rett til å råde over eiendommen sin»*

*«priskontrollens regler er kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene, og at ordningen er krevende i forhold til det som oppnås. En oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser til andre oppgaver i kommunen»*

#### **Fylkesmannens vurdering**

Fylkesmannen i Oppland finner det naturlig av den nye politiske ledelsen i Landbruks- og matdepartementet ønsker en gjennomgang av lover, regelverk, virkemiddelbruk, prioriteringer o.l. for å sikre tilpasninger til regjeringens politikk. Regjeringen har som en av sine uttalte målsettinger å forenkle og redusere det offentlige byråkratiet også innenfor landbrukssektoren. Vedlagte høringsforslag om å fjerne priskontrollen ved konsesjonsbehandling er etter det departementet selv opplyser den første av flere forenklinger. Landbruket er et gjennomregulert område med et omfattende og til dels komplisert lovverk og virkemiddelapparat. Store deler av lovverket og virkemiddelapparatet henger nøye sammen og det er derfor svært viktig at det foretas en helhetlig vurdering før en foretar endringer. Gjennomføring av enkeltstående endringer uten at de blir sett i en helhetlig sammenheng kan lett gi utilsiktede bivirkninger.

Ut fra KOSTRA-rapportering for 2012 behandlet kommunene i Oppland 237 konsesjonssaker. I disse tallene er det ikke tatt med 0-konsesjonssaker eller saker hvor kjøper må søke konsesjon på grunn av at de ikke vil bosette seg på eiendommen. Av disse 237 søknadene endte 8 med avslag. Vi har ikke oversikt over hvor mange av de 237 sakene som skulle vurderes i forhold til pris, og heller ikke om hvor mange av de 8 avslagene at pris var grunnlag for avslag. Vi vet imidlertid at Fylkesmannen behandlet 4 klager i 2012 og at i to av disse var pris avslagsgrunn. I tillegg omgjorde Fylkesmannen to saker hvor også pris var hele eller deler av omgjøringsgrunnlaget.

Det er også noen tvangssalgssaker i løpet av året, men det er antagelig ikke mange. Vi har ikke hatt klagesaker på dette de siste årene.

Det alt vesentlige av eiendomsoverdragelsene i landbruket foregår innenfor nær familie og er da ikke gjenstand for konsesjonsbehandling. Etter rundskriv M-2(2012) er prisvurdering bare aktuelt for bebygde landbrukseiendommer der kjøpesummen er høyere enn 2,5 mill. kr. Dette innebærer at de små/ middels store landbrukseiendommer allerede i dag er unntatt priskontroll ved salg utenfor familien.

Nåværende beløpsgrense på 2,5 mill. kr har blitt justert flere ganger. Fylkesmannen i Oppland mener det kan være grunn til å justere beløpet ytterligere opp til f.eks. 3 mill. kr. Beløpet på kr. 2,5 mill. kr er ikke større enn det som er vanlig eneboligpris i store områder av Oppland. En heving av beløpsgrensen vil gi som effekt at mindre landbrukseiendommer som i hovedsak i dag benyttes til boligformål forblir unntatt prisvurdering og slik sett i hovedsak kan selges til markedspris.

Fylkesmannen er enig i regjeringens mål om å øke matproduksjonen. Fylkesmannen er også opptatt av å sikre rekruttering av yngre bønder med vilje til å satse langsiktig. Det er viktig at framtidsutsiktene oppleves som langsiktige og forutsigbare. Fylkesmannen vil understreke at kjøpesummen på eiendommen ikke bør være vesentlig høyere enn det som drifta kan bære på sikt. Dersom en er avhengig av vesentlig mer kapital for å kjøpe en eiendom enn eiendommen kan kaste

av seg, vil kjøper være avhengig av å stille med en høy egenandel, og dette vil klart kunne gå ut over muligheten for rekruttering inn i næringa.

Departementet mener prisene som oppnås i fritt salg ikke vil influere på eiendomsprisene ved salg innenfor familien. På kort sikt kan nok dette være rett, men i ett litt lengre perspektiv er det grunn til å tro at et stigende prisnivå på landbrukseiendommer omsatt på det åpne markedet også vil gjøre noe med prisnivået ved eiendomsoverdragelser som ikke omfattes av konsesjonslovgivningen.

Fylkesmannen mener derfor at prisvurderingen ved konsesjonsbehandling på «større» landbrukseiendommer har spilt en betydelig rolle for eiers økonomi, og dermed også for rekrutteringen inn i landbruket.

Departementet ønsker å fjerne prisvurderingen for å frigjøre ressurser i kommunalforvaltning. Tidsbesparelsen vil trolig være marginal siden flere forhold fortsatt skal vurderes.

#### Leiejord

Departementet påstår at priskontrollen har «bidratt til redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal». Det er vanskelig å se logikken i denne påstanden. Normal økonomisk teori sier vel at dersom noe er rimelig vil flere være interessert i å kjøpe. Dersom departementet skulle mene at priskontrollen har bidratt til redusert tilbud om salg av tilleggsjord, kan det i teorien stemme, men for tilleggsjord har det i følge prisrundskrivene vært mulighet til å gi 50 % ekstra verdi ut fra en marginalbetragtning. Vi mener at i Oppland har pristaket som ligger i rundskrivene ligget vesentlig over markedsverdien, slik at det klart er andre forhold enn pris som er avgjørende for tilbud av jord.

  
Kristin Hille Valla

  
Anders Prestegarden  
avdelingsdirektør

