



Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement

postmottak@lmd.dep.no
(sendes kun pr. e-post.)

Oslo, 10. februar 2014

Vedrørende høring om forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Viser til departementets e-post av 4.12.2013 vedrørende ovennevnte høringsforslag.

Norges Takseringsforbund (NTF) er Norges ledende bransjeorganisasjon for takstmenn og har i alt ca. 120 medlemsforetak som takserer landbrukseiendom. NTFs takstmenn står følgelig for en betydelig del av landbrukstakseringen i Norge.

Det er sentralt for NTF at landbrukseiendom blir taksert og prissatt på en faglig god og hensiktsmessig måte. Uavhengig av reglene for priskontroll er det viktig at landbrukseiendommer takseres av kvalifisert personell, slik at potensielle kjøpere og drivere har den nødvendige kunnskapen om eiendommens verdi og potensiale.

Vi legger merke til at det er lite grunnlagsdata som kan si noe om effekten av endringer i dagens regelverk med hensyn til forslaget. NTF har heller ikke data eller statistikk som kan danne grunnlag for noen konsekvensanalyse hva gjelder virkningene av en eventuell fjerning av priskontrollreglene. I hvilken grad en opphevelse av priskontroll vil føre til økte investeringer eller andre positive konsekvenser er derfor vanskelig å si noe om.

Erfaringsmessig er det først og fremst svært bynære eiendommer og eiendommer med svært attraktiv og spesiell beliggenhet som en eventuell fjerning av priskontrollen vil ha konsekvenser for. For disse eiendommene vil et alternativ til priskontroll kunne være å øke boverditillegget, eller konstruere et eget tillegg for særlige attraktive eiendommer.

Den viktigste jobben for en landbrukstakstmann er å synliggjøre eiendommens muligheter for avkastning og bruksverdi. Avkastning og bruksverdi vil for de fleste landbrukseiendommer også i framtiden ha stor betydning for markedsverdien selv om priskontrollen skulle fjernes. Dagens retningslinjer for taksering av landbrukseiendommer, brukt på riktig måte, synliggjør imidlertid eiendommens avkastning, bruksverdi og boverdi på en god måte. Dette til tross for at dagens regelverk har sine begrensninger med tanke på boverdi, særlig i attraktive områder.

NTF er altså av den oppfatning av at dagens regelverk fungerer godt og at en fjerning av priskontrollen i hovedsak vil ha konsekvenser ved omsetning av landbrukseiendommer i sentrale strøk og med høy boverdi. NTF utelukker imidlertid ikke at en oppheving av priskontrollen kan ha positive effekter, men finner det vanskelig å ta stilling til dette med utgangspunkt i de begrensede analysene som er gjort på området. NTF har følgelig ikke noe prinsipielt standpunkt hva gjelder reglene om priskontroll, men vil presisere at en eventuell oppheving bør foretas etter en grundig konsekvensvurdering.

NTF er for øvrig av den oppfatning at det uansett endringer i regelverket vil være behov for fagkompetanse hva gjelder taksering av landbrukseiendommer, og at forsvarlig taksering kun kan foretas av takstmenn med den nødvendige fagkompetansen som landbrukstakstmenn innehar. Dette gjelder særlig når det kommer til å synliggjøre eiendommens avkastningsverdi, bruksverdi og boverdi.

Med vennlig hilsen

Norges TakseringsForbund



Daniel Ø. Helgesen
advokatfullmektig