



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 OSLO

Vår saksbehandlar:
Gerd Siqveland Engelsgjerd
Telefon: 51 20 11 70

Dykkar ref.:

Vår ref.:
J.p. 24/9779
Sak 23/900

Arkiv: Dykkar dato:
FA-V00, FA-V60, 26.04.2024
TI-&00

Vår dato:
31.07.2024

E-post: gerd.siqveland.engelsgjerd@bjerkreim.kommune.no

Høyring på forslag om endringar i konsesjonslova

Viser til dykkar høyringsbrev datert 24.04.24 med forslag til endringar i konsesjonslova. Fristen for å senda inn høyringssvar er 12. august.

Landbruks- og matdepartementet sitt mål med endrigane, er å styrka det lokale og nasjonale eigarskapet, og forvalta jord og skog i eit langsiktig perspektiv. Deira forslag til endringar gjeld blant anna:

1. Forslag om å gjeninnføra priskontroll på reine skogeigedommar.
2. Endringar i forhold til konsesjon til selskap med begrensa ansvar og stiftingar
3. Endringar som vanskeleggjer uønska tilpassing til regelverket i forhold til priskontroll og buplikt
4. Oppdatering av regelverket om nedsett konsesjonsgrense (buplikt på bustader).
5. Mottakar av søknad om konsesjon
6. Heimel for innsyn i folkeregisteropplysningar
7. Gjeninnføring av byggeplikt på ubebygde tomter

Skogbrukssjefen i Dalane sender inn ein felles høyringsuttale for alle dei 4 Dalane-kommunane inkl. Bjerkreim, for endringsforslaga i punkt 1 og 2. Vi har ingen merknader til punkta 4 – 6, då dei har få konsekvensar for vår kommune. Bjerkreim kommune vil i denne uttalen ha fokus på punkt 3, som har skapt mykje debatt administrativt, politisk, blant innbyggjarane og i media ism ei konsesjonssak som var til politisk behandling i 2023. Denne vert omtalt som Åsen-saka, der kjøpar fekk avslag på konsesjon pga for høg pris, han hadde risikoen med handelen, og ungdommen måtte selja vidare med stort tap.

Endringar som vanskeleggjer uønska tilpassing til regelverket i forhold til priskontroll:

Reglane om priskontroll skal m.a. bidra til at prisen på ein landbrukseigedom ikkje skal vera høgare enn det som reflekterer verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag, og den verdien eigedomen har som bustad. Ei utfordring med priskontroll er når ein kjøpar får avslag på sin konsesjonssøknad, fordi prisen er for høg. Dagens regelverk stengjer nemleg ikkje for at kjøparen kan overdra eigedomen vidare på ein måte som kan gje eit «indirekte eigarskap» til dømes til ein person i nær familie, til ein pris som styresmaktene kan akseptera. På same måte kan eit AS kjøpa ein eigedom til for høg pris, for så å selja vidare til ein eigar av selskapet som privatperson. Slik kan ein omgå priskontrollen, ved å ta “tapet” innad i familien eller i selskapet.

Landbruksmyndigheita manglar i dag effektive verkemidlar i lova for å hindra tilpassingar som dette. Departementet har fremma forslag til 2 alternative løysingar for å innføra reglar

som er meir effektive for å vanskeleggjera slike «smutthull» for å unngå priskontrollen.

Departementet viser til at ei alternativ løysing kan vera å plassera risikoen for salget hjå seljaren; altså å lovfesta at avtalen om kjøp berre vert gjort gjeldande, dersom kjøparen får konsesjon. Dette har i praksis vore ei ganske vanleg løysing til nå; i Bjerkreim i 99 % av konsesjonssøknadene. Dette sjølv om det ikkje er lovfesta, og avtalen har vore inngått heilt frivillig mellom kjøpar og seljar. Dessverre ser ein at det vert meir og meir vanleg også i Rogaland, at seljar ikkje vil inngå slike avtalar, sidan dei ynskjer at risikoen med for høg pris, skal liggja hjå kjøpar.

Departementet føreslår som eit anna alternativ, å lovfesta eit forbod mot å selja vidare til nær familie/slekt, dvs. den same kretsen som kunne overtatt ein eigedom konsesjonsfritt frå familie, jfr. konsesjonslova § 5. Forbodet mot å selja innad i familie, er etter forslaget avgrensa til 5 år.

Bjerkreim kommune meiner det er viktig å sikra at priskontrollen ikkje vert omgått. Både for å sikra like og rettferdige vilkår for alle som ønskjer å kjøpa landbrukseigedom, og for å sikra legitimiteten til konsesjonslova. Når det gjeld priskontrollen, vil det vera svært ryddig med ein regel som gjer at avtale om salg berre vert gjort gjeldande dersom det vert gitt konsesjon. Som skreve ovafor er det ei lovfesting av det som vert praktisert i dag, i brorparten av salg av konsesjonspliktige landbrukseigedommar, i alle fall her i Bjerkreim.

Kommunen meiner det er vanskeleg å sjå at det er rett å gje seljaren ansvar for dei andre tema/momenta, som skal vurderast i forhold til om det skal gis konsesjon. Dette gjeld bl.a. føremålet med ervervet, busetjingsomsyn, kompetanse/erfaring til kjøpar og om handelen gir ei driftsmessig god løysing. Dette bør framleis vera kjøpar sitt ansvar. Her viser vi til vedlagt juridiske vurdering av delt risiko mellom kjøpar og seljar, skreve av Norges Eiendomsmeglerforbund/NEF.

Vedlagt fagartikkel med tittelen *Sal av landbrukseiendom – konsesjon og konsesjons-risiko*, vart publisert den 11.03.20. Den er forfatta av advokat MNA Nina Fodstad Skumsrud, fagsjef i NEF, Thorunn Falkanger, førstelektor Handelshøyskolen BI, Margrethe Røse Solli og fagsjef Aktiv Eiendomsmegling.

Dei skriv innleiingsvis i artikkelen: *«Før jul ble juridisk avdeling i NEF kontaktet av Fylkesmannen i Oslo og Viken med spørsmål om bransjens praksis ved salg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Bakgrunnen for henvendelsen var at flere kommuner hadde meldt fra til Fylkesmannen om det de mente var en uheldig praksis, nemlig at man ved salg la hele konsesjonsrisikoen på kjøperne.*

Fylkesmannen ønsket dialog med NEF, herunder ønsket Fylkesmannen informasjon om NEFs kontraktsmal for salg av landbrukseiendom og således hva som er NEFs anbefaling til bransjen.»

Dei konkluderer slik. *«I Aktiv Eiendomsmegling anbefaler vi at landbrukseiendommer markedsføres med at selger skal ha risikoen dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, og at kjøper påtar seg risikoen for at det blir innvilget konsesjon på øvrige vilkår i konsesjonslovgivningen, dvs. forhold som ligger på kjøpers hånd. Det legges altså opp til at kjøper påtar seg risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd – forhold som ligger på kjøpers hånd.*

Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, må det avtales at partene er fri fra sine kontraktsforpliktelser, og at hver av partene bærer sine påløpte kostander. Selger kan også velge en formulering om at dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for

høy kjøpesum, kan selger likevel kreve at avtalen skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.»

Saka vart drøfta politisk i LMT-utvalet i deira møte før sommaren den 05.06.24. Dei støttar denne uttalen.

Konklusjon:

Konsesjonslova er viktig for å oppretthalda landbruksproduksjonen, og for å ha eit langsiktig perspektiv på bruken av areala. Priskontrollen skal ivareta omsynet til dei som har yrket sitt i landbruket. Derfor er «smutthullet» som vert meir og meir praktisert for å unngå priskontrollen, svært uheldig. Administrasjonen og politikarane i Bjerkreim kommune er veldig glade for at vårt brev til LMD datert 13.07.23 jfr. vedlegg, har vore med å bidrege til at Regjeringa/ departementet no har fremma forslag om endring av konsesjonslova som vanskeleggjer uønska tilpassingar til regelverket. .

Bjerkreim kommune vil tilrå at alternativ 1 vert valgt for endring av konsesjonslova, dersom konsesjon vert avslått. Det bør lovfestas at seljar har risikoen ved sal av konsesjonspliktige landbrukseigedomar. Men – risikoen bør delast mellom seljar og kjøpar, der seljar har risiko ved for høg pris, og kjøpar for dei dei 4 andre momenta jfr. § 9, andre til fjerde ledd i konsesjonslova.

Med helsing

Gerd Siqveland Engelsgjerd
landbrukssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
340250	Aktiv Eiendomsmegling - anbefaling
340249	Oppfordring frå politikarane i Bjerkreim kommune til endring av konsesjonslova

Kopi til:

Ingunn Ognedal
Sander Huslende Alfredsen

sekretær
skogbrukssjef i Dalane