

Landbruks- og matdepartementet
Pb 8007 Dep
0030 OSLO

Foretaksnavn: Tegneby & Grønnerød
Landbruksmegling AS
Foretaksregisteret: Orgnr. 821221862MVA
Dato: 12.08.2024
Telefon: 69101000
Epost: post@landbruksmegling.no

Høringsuttalelse fra Tegneby & Grønnerød Landbruksmegling AS vedrørende forslag til endringer i konsesjonsloven

Vi viser til brev 24.04.2024 hvor Landbruks- og matdepartementet legger frem forslag til endringer i konsesjonsloven.

Innledning

Tegneby & Grønnerød landbruksmegling AS er spesialisert på salg av landbruks-eiendommer, som et av få slike meglerforetak. Vi tillater oss derfor å komme med merknader til de foreslåtte endringer i konsesjonsloven fra meglers ståsted. Vår rolle gir oss innsikt i hvordan markedet fungerer på daglig basis.

Etter vår oppfatning fungerer dagens konsesjonsregelverk bra og i det store og hele oppnås lovgivers intensjoner gjennom kommunenes og Statsforvalternes praktisering av dette.

Vi mener derfor man bør være varsom med å endre konsesjonsloven. Noen av forslagene til endringer i konsesjonsloven vil føre til et mer dysfunksjonelt marked for landbrukseierdommer og de kan gi uheldige utslag.

Priskontroll på rene skogeiendommer

Vi støtter ikke forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. Dersom man skal sikre lokalt (norsk) eierskap, mener vi det er mer fornuftig å benytte andre virkemidler.

Høringsutkastets punkt 2.3 med tallmateriale gir intet grunnlag for de endringer som foreslås. Punkt 2.4 om behovet for endringer baseres slik vi leser det på helt andre vurderinger. Vi kan ikke se at det er noen empiri som tilsier at man får angitt effekt av lovendringen. Vi er redd man her kompliserer regelverket uten å oppnå ønsket effekt. Igjen tror vi det er andre grep man bør se på, f.eks regler som hindrer direkte eller indirekte utenlandsk eierskap om det er det man ønsker å unngå.

Vi støtter derfor Alternativ 1: Nullalternativet gjengitt i punkt 2.5.2.

Nærmere om vårt syn på saken:

I Prop. 92 L (2016-17) - hvor dagens regler om å frita rene skogeiendommer for priskontroll er begrunnet - er det vist til at rammebetingelsene i landbruksnæringen er rettet først og fremst mot jordbruket. Vi kan ikke se at det er endret. Tømmervirke er ikke et prisregulert og skogbruket er ikke subsidiert (i nevneverdig grad). Markedsprisene for tømmer varierer med etterspørselen og andre faktorer utenfor myndighetenes direkte kontroll. Det er derfor – etter vårt syn - liten grunn til å prisregulere rene skogeiendommer. Markedet bestemmer dette godt i dag – og uten at prisene i Norge har blitt uforholdsmessig høye av den grunn.

(Muligens var det et unntak ved Statens eget kjøp av Meråker bruk, men det legger vi til grunn var en ren politisk beslutning for å sikre nasjonalt eierskap).

På grunn av svingningene i tømmerverdiene vil det etter vårt syn være uheldig om avkastningsverdien av skogen på kjøpstidspunktet skal være et absolutt mål for skogens verdi – og at det skal være ulovlig å erverve for en høyere pris enn det. Kjøperne av rene skogeiendommer er etter vår erfaring svært langsiktig orientert.

Landbruks- og matdepartementet baserer noe av sin argumentasjon på å unngå uønskede fradelinger av skog. Departementet mener at det er uheldig med et regelverk som skaper insitament for å dele skogen fra eiendommen. Vi har problemer med å se at det er et slikt insentiv i dag. I vår meglerrolle (og ved fagansvarliges advokatkontor) foretar vi flere fradelinger årlig. Herunder er nok det noen få av de årlige 30 fradelingene departementet henviser til. Faktum er at vi til dags dato aldri har fått tillatelse til å fradele en landbruks-eiendom med mindre det er en nærliggende landbrukseiendom som erverver den fradelte skogen og/eller jorda. Vi har kun et par eksempler i vårt arkiv der selger har fått lov til å fradele kun skog for salg og hvor gården har beholdt jord, tun og en mindre skogteig. Men da var det også satt vilkår om å selge skogen til eier av nærliggende gårdsbruk – med andre ord slik at eiendommen til en aktiv i området gårdbruker kunne styrkes. Det er mulig at departementet har et annet tallgrunnlag, men vi kjenner ikke til noen kommuner som mener det er kurant å fradele skog fra en eiendom som har betydelig dyrka mark. Etter vår erfaring må det være et tun med marginale jordressurser liggende langt fra eller på annen måte klart atskilt fra resteiendommen for at det skal være aktuelt. Vi har også sett noen få eksempler hvor det er vektlagt særegne lokale og personlige forhold (f.eks. at eier kan unngå personlig konkurs), men også da har forutsetningen vært at fradelingen av skogen styrket et nabobruk. Vi håper departementet undersøker de bakenforliggende opplysningene i de ca 30 årlige sakene før de trekker konklusjoner ift. behov for regelendringer. Det er neppe profittthensyn som er framtrepende.

De fradelingene vi har bistått med innebærer ingen svekkelse av landbruket, det er tvert imot en styrking av norsk landbruk. Det er stort sett «passive» gårdeiere som har bortforpaktet sin dyrkede mark i flere år, og som selger det fradelte arealet til aktive bønder som ønsker eie fremfor og leie. Eller det er kjøperne av gårdsbruk som tilleggsjord og/eller -skog som ønsker å styrke ressursgrunnlaget på egen eid gård. I hovedsak ønsker de da å dele gårdstunet fra gårdens jord og skog, som blir tilleggsjord til nærliggende gårdsbruk. Dette markedet fungerer i dag godt, og vi anser samtidig at dette er i tråd med målsettingen om mer robuste bruk. Dersom departementet ønsker kan vi få en uttalelse fra et representativt antall aktive bønder vi har bistått med å erverve jord- og skogeiendommer, for å understreke at dette er en velfungerende praksis.

Til ovennevnte vil vi ellers gi en tilleggsmerknad ift. adgangen til å dele landbrukseiendommer, jf. jordloven § 12. Det er mye leiejord på eiendommer som har vært «passivt» eid med bortleie av jord i både en, to og tre generasjoner. Det er da eiere av slektsgårder som i det lengste kvier seg for å selge jord- og skog fordi de blir avspist med en resteiendom (gårdstun) som er så liten at de ikke en gang får malt låven uten å stå på nabogårdens grunn. Vi har oppfattet at dagens regjering har en målsetting om å styrke de aktive gårdsbrukene. Vi tror et viktig bidrag kan være å tillate at et gjenværende gårdstun etter fradeling av jord og skog fortsatt kan være en liten landbrukseiendom der det ligger til rette for det, dvs med noe jord/skog naturlig arrondert rundt tunet. Behovet er etter vår erfaring oftest i sjiktet 5 til 25 dekar. (Dagens praksis hos kommunene er å prøve å få dette ned under 2 dekar, som for boligtomter). Da ville langt flere tatt steget og solgt jord og skog til den som leier dette i dag. Og likeledes for kjøpere av hele eiendommer som tilleggsjord blir det lettere å fradele og selge tunet til en fornuftig pris. Det vil gi en bedre totaløkonomi for den aktive bonden som kjøper tilleggsjord/-skog. Man minsker kanskje også behovet for fradeling av skog som er problematisert i forslaget punkt 2.3.. Utfordringen er selvfølgelig å

følge opp driveplikten på jorda på små enheter, men det tror vi er løselig uten for store administrative kostnader.

I høringsnotat nevnes forutsigbarhet ved to anledninger. Forutsigbarhet er en av de viktigste forutsetningene for et velfungerende marked, også i landbruksmarkedet. Å nå gjeninnføre priskontroll på skog bidrar til det motsatte. Departementets oversikt som viser at rene skogeiendommer utgjør en liten andel av totale skogeiendommer, viser seg også i markedet. Det er få transaksjoner/salg av rene skogeiendommer sammenlignet med kombinasjonsbruk. Likevel observerte vi at endringene i 2017 fungerte, og markedet for skog og antallet salg ble bedre år for år etter hvert som markedet «tok inn over seg» bortfall av priskontroll og et «friere» marked. For vår del var det en foreløpig topp i antall omsetninger av rene skogeiendommer i 2021. At effekten ikke leses like godt av de siste to årenes statistikk, kan ha flere årsaker, herunder uforutsigbarheten/usikkerheten som er skapt om reglens framtid etter 2021.

Det vi kan si om våre omsetninger av rene skogeiendommer etter 2017 er følgende:

- Prisene har ikke økt mer enn at man kan «regne de hjem». Markedet har satt en kapitaliserings rente på omkring 2,5% mens den politisk satte renten er på 4%.
- Samtlige skoger har fått økt aktivitet etter salg i form av skogbilveier, hugst og kulturarbeider.
- Vi har med noen få unntak solgt de rene skogeiendommene vi har hatt oppdrag på til kjøpere som eier landbrukseiendom fra tidligere.

Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser

Vi har forståelse for behovet for å klargjøre reglene – særlig ved at dagens forvaltningspraksis klargjøres i lovteksten. Det vil gjøre bestemmelsenes reelle innhold bedre tilgjengelig for konsesjonssøkeren. Utover det har vi ikke merknader til denne delen av forslaget.

Uønskede tilpasninger til regelverket

Årsaken til endringsforslaget er at «*flere søknader om konsesjon blir hvert år avslått fordi den avtalte prisen er for høy*» og at det fører til uønskede tilpasninger. Vi mener problemstillingen som begrunner regelendringen er marginal. Hvor mange «flere søknader» er, er ikke angitt nærmere. For vårt selskap sin del har vi gjennomført 2 videresalg grunnet priskontroll, av i underkant 300 landbrukssalg i det åpne markedet de senere år. Dette utgjør 0,67% av totalen. Disse tallene er i stor grad likelydende for selskaper i samme bransje vi har diskutert problemstillingen med. Vi mener ulempene ved endringsforslaget er større enn fordelene. Forslaget til regelendring skaper nye problemstillinger.

De tilfeller vi har hørt om - hvor slike grep med videresalg til nærstående er benyttet - gjelder i hovedsak ressurssterke heltidsbønder som kjøper tilleggsjord – eller som kjøper gård til en av barna som ikke har best odel. Er det virkelig disse forslagsstiller vil ramme?

Vi vil tro at disse uansett finner en løsning. Forslaget hindrer ikke at erverver for eksempel ved hjelp av en tredjemann senere kan overføre eiendommen «tilbake» til en i nær slekt. Dette vil etter forslaget være en lovlig tilpasning og ikke en ulovlig omgåelse.

Forslaget kompliserer etter vårt syn mer og det øker sjansene for mer kreativ og mindre gjennomsliktig tilpasning til regelverket. Vi advarer mot dette også av hensyn til hvitvaskingsregelverket, da det kan føre til flere kjøp med skjult agenda og skjulte transaksjoner. Det blir vanskelig for både meglere og finansinstitusjoner å vite hvem som er reelle rettighetshavere og hvor midlene stammer fra. Vi kan ikke av høringsnotatet se at forslagstiller identifisert og vurdert denne problemstillingen.

Dersom reglene likevel endres, så bør ikke konsesjonsrisikoen legges på selger. Vi advarer på det sterkeste mot å endre dagens lovfestede hovedregel om at det er søker (kjøper) som har risikoen for et konsesjonsavslag.

Det er ingen grunn til å endre regelen om at det er erververen som har konsesjonsrisikoen. For at markedet skal fungere på en sunn måte er det erververen, som ikke har fått konsesjon, som bør ha ansvaret for å selge landbrukseiendommen videre til noen som kan få konsesjon.

Vi ser at et av argumentene som benyttes i høringsuttalelser er at det er vanskelig for landbruksmyndigheten å følge opp at en eiendom blir videresolgt hvis det er kjøper som har konsesjonsrisikoen. Det er et helt uforståelig argument, som vel egentlig er kritikk av rutinene hos enkelte kommuner. De fleste kommuner har slik vi oppfatter gode rutiner for oppfølging av slike saker.

Vår erfaring er at konsesjonsrisiko på kjøpers hånd bidrar til at kjøperne tenker seg godt om, og det har således en selvregulerende effekt. Reglene bidrar til at vi har i dag et funksjonelt marked for landbrukseiendommer.

Vi opplever også at landbrukstakstmennene vi benytter har blitt langt mer profesjonelle gjennom de siste årene. Takstene er mer grundige og verdiene synliggjøres bedre. Beregningsmodellene til Norsk Takst og Norsk Landbrukstakst er gode. Takstene gir i de fleste salg vi gjennomfører et resultat svært nær kommunenes egen vurdering under konsesjonsbehandlingen. Kjøpere i det åpne markedet har derfor god veiledning både fra meglerne og fra takstmennene når de inngir bud på eiendommen.

Å legge konsesjonsrisikoen på selger skaper et dysfunksjonelt marked - og det åpner bl.a. døren for tidligere tiders tilstander - hvor de som hadde penger nok bød opp eiendommen langt over konsesjonspris - for så å få den til «riktig pris» uten konkurranse fra andre etter at den ble satt ned ved konsesjonsbehandlingen. Vi håper departementet ser at en slik endring også øker faren for korrupsjon.

Det er alltid et dilemma at det i små kommuner kan være tette kontakter mellom de lokale gårdbrukerne og landbrukskontorets ansatte. Det er i det store og hele et gode for gårdbrukerne, men vi mener man av samme grunn bør være varsom med å gi enda mer rom for lokalt skjønn i regelverket. Risikoen for favorisering og avgjørelser farget av ønsket om lokalt erverv, kan da stå i veien for det som objektivt sett er et sunt salg. Vi har i flere saker registrert at det ved behandling av en konsesjonssøknad tidvis kan være svært pågående og sterk påvirkning av saksbehandlerne i noen kommuner - fra andre som også ønsker seg gården. Vi har ikke grunnlag for å si at noen oppnår en «utilbørlig fordel i anledning utøvelsen av saksbehandlingen», men vi har registrert noen konsesjonsavgjørelser som fremstår som alt annet enn objektive. Noe av problemet med konsesjonsregelverket er at det er relativt stor forskjell mellom kommuner ved utøvelse av priskontrollen i § 9a og andre vilkår i konsesjonsloven § 9 – og det i seg selv er en svakhet ved markedet for landbrukseiendommer. Vi mener forslagsstiller bør være klar over at korrupsjonsfaren nok må anses å være relativt høy ved utøvelsen av dette regelverket – og den faren bør man søke å minske og ikke øke. (Med «korrupsjon» mener vi da definisjonen slik den fremgår av straffeloven § 387a).

Ved at kjøper har konsesjonsrisiko har markedet etter vår erfaring en selvregulerende effekt. I våre salgsoppgaver fremkommer det at kjøper risikerer å måtte videreselge og tape penger dersom de ikke oppnår konsesjon. Dette gjør at markedet normalt stabiliserer seg rundt landbrukstaksten. Dette forhindrer også skjulte transaksjoner, fordi en av partene, selger,

ikke har insentiv til å være med på noen skjulte avtaler.

Dersom lovgiver likevel ønsker å endre lovens hovedregel om konsesjonsrisiko, er det svært viktig at begge parter i et slikt tilfelle er ubundet av handelen ved konsesjonsavslag – og at selger etter det står fritt til å trekke hele salget eller selge til en annen enn den som først fikk tilslaget. Det er heller ingen god ordning, men bedre enn at selger har hele konsesjonsrisikoen.

Ulempen med denne ordningen er at konsekvensene for kjøper ikke vil være de samme dersom de ikke oppnår konsesjon. Partene går da hvert til sitt uten økonomiske krav ovenfor hverandre. I dette tilfellet vil ofte kjøper, alternativt budgiver nr. 2, fremdeles ha et ønske om å erverve gården og selger vil ha et ønske om å selge gården. Sjansen for at kjøper og selger da blir enige om en offisiell kjøpesum for gården, og en skjult kjøpesum for avtalt restbeløp, er stor. Vi mener det øker faren for skatteunndragelser og hvitvasking.

Et slikt marked er svært vanskelig for en megler å operere i. Det vil være selgere og kjøpere som er villige til å ta denne risikoen, uten at meglere og myndigheter har mulighet til å avdekke dette. Departementets forslag bidrar derfor ikke til et sunnere marked for omsetning av landbrukseiendommer. Vi er redd for at det blir økt andel av salgene som vi må klassifisere som «Høy risiko» under hvitvaskingskontrollen, da de vil ha en iboende høyere risiko grunnet endrede konsesjonsregler.

Lovgiver må ellers ta i betraktning at det er et økende antall gamle «slektsgårder» som nå går i det åpne markedet. Det gir personer uten odelsrett til en gård større muligheter til å skaffe seg en gård – og det gir mange mulighet til å kjøpe tilleggsjord for deretter å fradele og videreselge gårdstunet til noen som ønsker seg «småbruk». Med økende tilbud blir det mer å velge imellom og færre budrunder som «går varme». Normaliserte renter bidrar selvfølgelig også til dette. I de fleste områder av Norge tar det i dag tid å selge en landbrukseiendom og det er salg som i det store og hele ender på fornuftige priser både for kjøper og selger. Vi tror derfor også at erververes behov for å gjøre «uønskede tilpasninger» har blitt mindre.

**

Vi mener derfor dagens priskontroll etter konsesjonsloven § 9a i stor grad fungerer etter hensikten og at begrunnelsen for å gjøre endringer pga «uønskede tilpasninger» er svært marginal. Etter vårt eget erfaringsmateriale er det altså mindre enn 1 av 100 saker hvor konsesjon blir nektet pga. for høy pris ved salget.

Priskontroll - beløpsgrensen

Vi tillater oss å gi en kommentar til beløpsgrensen.

For å forenkle byråkratiet og unngå unødvendig saksbehandling ved konsesjonsbehandling av små eiendommer, bør etter vårt syn priskontroll også unntas for ubebygde eiendommer som er solgt for mindre enn kr 3,5 millioner.

For å slippe å oppdatere disse bestemmelsene med jevne mellomrom, kan priskontrollgrensen med fordel også omgjøres til en automatisk pengeverdijustert størrelse, f.eks at den automatisk reguleres årlig etter utviklingen konsumprisindeksen (KPI) eller Folketrygdens grunnbeløp (G).

Hjemmel for innsyn i opplysninger fra Folkeregisteret

Vi har ikke merknader til forslaget om at det innføres en hjemmel som gir landbruksmyndighetene rett til å motta taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret for å handheve boplikten.

Nedsatt konsesjonsgrense og øvrige forslag

Ingen merknader.

Avslutning

Et hvert marked er avhengig av at kjøp og salg fungerer godt, uavhengig hvor sterkt det i utgangspunktet er regulert. Dette bidrar til effektiv ressursallokering, konkurranse, innovasjon, rettferdighet og stabilitet. En av forutsetningene for at markedet skal fungere er god forutsigbarhet på gjeldene rammebetingelser. Dagens konsesjonsregelverk, til tross for sterk regulering, fungerer godt og har en selvregulerende effekt i markedet slik det nå er lagt opp.

Ved de endringer som nå er foreslått i lovverket, vil det i hovedsak være aktive bønder som blir skadelidende.

Med hilsen
for Tegneby & Grønnerød landbruksmegling AS

Nils Henrik Tegneby
Daglig leder

Pål Kolberg Grønnerød
Fagansvarlig

(Dokumentet er elektronisk signert).

Kopi:
Norges Eiendomsmeglerforbund