



Arkiivnr: 422.1

2013/7969

Arkivnr: 422.1

DOKTRIN

23 JAN 2016

SAC

AKR

AVSAG

grunnlag, å ville stille spørsmål ved om det bør være det offentliges ansvar å «regulere» kjøpesummen på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktig erverv.

Realiteten ved en slik kontroll vil være overføring av en del av avtalt kjøpesum fra selger til erverver, når avtalt kjøpesum, etter konsesjonsmyndighetenes vurdering, er for høy. En finner grunn til å stille spørsmål ved om dette er riktig når en må legge til grunn, gjennom den inngåtte kjøpekontrakt, at erverver både har evne og vilje til å betale avtalt kjøpesum. «Priskontrollen» vurderes også vanskelig å kunne forklares når prisnivået på boligeiendommer i samme område er et helt annet. Dvs. at når vedkommende er over arealgrensen for konsesjonsfritt erverv, vil dette innebære at konsesjonsmyndigheten kan «blande seg bort i» avtalt kjøpesum, men hvor dette ikke er tilfellet hvor for eksempel eiendommer er under arealgrensen, i samme område, kan erverves fritt til markedspris og *uten* priskontroll. Det vises også til at de fleste eiendomsoverdragelser av landbrukseiendommer (ca. 65 %) overdras til noen som kan overta konsesjonsfritt, uten noen priskontroll.

Fylkesmannen finner derfor å ville gi uttrykk for at en er i tvil om hvorvidt avtalt kjøpesum bør være tema ved vurderingen av om konsesjon skal gis ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer. Det vurderes å være en realitet at eiendommer over gjeldende, samt foreslått ny arealgrense, for konsesjonsfri erverv, for mange primært vil ha en bostedsfunksjon. Dvs. at erverver, i all hovedsak, vil hente sin inntekt fra arbeid utenom bruket. Denne vurdering antar en også i realiteten blir lagt stor vekt på for en aktuelle erverver. Realiteten vil således være at det offentlige, gjennom konsesjonslovgivningen og forskrifter til denne gir uttrykk for at det bør være et offentlig ansvar «å regulere» priser også på eiendommer som primært har bostedsfunksjon. Dette vurderes særlig å være en realitet hvor eiendommen ligger i tilknytning til tettsteder og kommunesentre hvor en ofte kan ha et arbeidsmarked i nærhet til eiendommen.

Hvor eiendommen ikke ligger i nærhet til et arbeidsmarked og eiendommen derfor primært skal være en arbeidsplass for erverver er, etter fylkesmannens vurdering, ikke avtalt kjøpesum problematisk. Kjøpesummen avspeiler hva en fornuftig kjøper, etter en objektiv vurdering, vil eller kan betale for den/de arbeidsplass(er) som eiendommen representerer gjennom sin avkastning og ut fra naturgitte/klimatiske forhold.

En annen side ved prisproblematikken på eiendommen er dens betydning som pantesikkerhet ved investeringer på eiendommen. Ved en evt. restriktiv praktisering av prisforskriften så vil dette ha stor betydning for eiers investeringsmuligheter og lånebetingelser.

Endringene i samfunnet, både sentralt og lokalt, skjer med økende fart noe som også gjør at det er grunnlag for å reise spørsmål ved om det skal være en oppgave for det offentlige å «kontrollere» avtalt kjøpesum på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktig erverv. Disse endringer vil også vanskeliggjøre en kontroll m.h.t. om avtalt kjøpesum er «samfunnsmessig forsvarlig» eller ikke.

Ut fra ovennevnte finner fylkesmannen grunnlag for å anmode departementet å vurdere om hvorvidt det er grunnlag for å opprettholde/videreføre kravet om at det ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer skal legges vekt på om avtalt kjøpesum er samfunnsmessig forsvarlig eller ikke.

I høringsnotatet foreslås at det gjennom forskrift etter konsesjonsloven skal kunne kreves at konsesjonsmyndigheten i vedtaket skal vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til

eiendommens enkelte deler. Fylkesmannen er usikker på om hvorvidt en slik «begrunnelsesplikt», vil gi den effekten som en ønsker, nemlig å ha bedre kontroll over priser på landbrukseiendommer som er gjenstand for konsesjonsbehandling.

Fylkesmannen finner også på prinsipielt grunnlag å ville frarå, dersom «priskontrollen» fastholdes/videreføres, å ville frarå at det gjennom forskrift, innføres en spesialbestemmelse om begrunnelsesplikt ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer ut over forvaltningslovens generelle krav til begrunnelse av enkeltvedtak.»

I forbindelse med uttalelse til forslag til ny konsesjonslov for erverv av fast eiendom (gjeldende konsesjonslov av 28.11.2003 nr. 98) uttalte Fylkesmannen i skriv dat. 02.09.2002 følgende:

«Fylkesmannen finner også grunn til å reise spørsmål ved om hvorvidt det er behov for å ha en priskontroll ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer».

Oppheving av priskontrollen sin betydning for Nord-Trøndelag:

Etter fylkesmannens erfaring synes ikke «priskontrollen» ved erverv av landbrukseiendommer i Nord-Trøndelag å ha vært problematisk, det vises i den sammenheng til fylkesmannens uttalelse i skriv dat. 30.04.2008 til Landbruks- og matdepartementet. Fylkesmannen utelukker imidlertid ikke at situasjonen kan være annerledes i andre deler av landet med stort utbyggingspress. Hva som ble uttrykt i 2008 har etter fylkesmannens vurdering også gyldighet i dag. Dette innebærer at fylkesmannen slutter seg til forslaget om at «priskontrollen» som er lovfestet i konsesjonslovens § 9, 1. ledd nr. 1 oppheves.

Fylkesmannen har for øvrig registrert at det av «Regjeringsplattformen» framgår at det er et ønske om å fjerne odelsloven, fjerne boplikten, oppheve konsesjonsloven, se på delingsforbudet i jordloven, utrede praktiseringen av driveplikten samt i større grad åpne for bruk av aksjeselskap som eierform i landbruket. Etter fylkesmannens vurdering ville det vært ønskelig at oppheving av prisbestemmelsen ble sett i sammenheng med fjerning av boplikten, samt at det signaliseres at aksjeselskap i større grad skal kunne erverve landbrukseiendommer m.v. Dette fordi, etter fylkesmannens vurdering, prisdannelsen på landbrukseiendommer i markedet vil henge sammen med evt. krav om boplikt og hvorvidt AS i større grad enn pr. i dag skal kunne erverve landbrukseiendommer.

Fylkesmannen finner imidlertid å ville anføre at eksisterende priskontroll i liten grad vurderes å ha vært noen hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer i Nord-Trøndelag. Fylkesmannen er også noe usikker på om eksisterende priskontroll har vært dempende for investeringslysten hos eksisterende eiere eller har hindret tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Når fylkesmannen slutter seg til forslaget om oppheving av priskontroll er dette i hovedsak begrunnet ut fra andre hensyn enn de som anføres som begrunnelse i høringsforslaget, jfr. fylkesmannens skriv dat. 30.04.2008 og 02.09.2002 til LMD.

Etter fylkesmannens vurdering bør ikke avtalt kjøpesum gi grunnlag for nekte konsesjon. Det innebærer imidlertid ikke at søknad om konsesjon kan bli avslått på annet saklig grunnlag, for eksempel at konsesjonssøker vil nytte eiendommen til annet enn landbruk, ikke vil forplikte

seg til å drive eiendommens jordbruksarealer, ikke vil ivareta hensynet til bosettingen i området m.v.

For øvrig har ikke fylkesmannen noe å anføre til høringsforslaget.

Med hilsen

Gerd Janne Kristoffersen
e.f.
Assisterende fylkesmann

Kirsten Indgjerd Værdal
Landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift