



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår dato: 31.01.2014
Vår referanse: 13/39374
Deres dato: 04.12.2013
Deres referanse: 13/1526

Høringsuttalelse - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Statens landbruksforvaltning viser til brev med høringsnotat av 5. desember 2013. Frist for uttalelse er 1. februar 2014.

Statens landbruksforvaltning ser at opphevelse av priskontrollen blant annet kan føre til større omsetning av landbrukseiendommer, økt investeringslyst og enklere saksbehandling.

Statens landbruksforvaltning er likevel usikker på om opphevelse av priskontrollen vil få de følger som er lagt til grunn i høringsnotatet, og peker på at det er andre mulige konsekvenser som ikke er vurdert. Statens landbruksforvaltning peker blant annet på at opphevelse av priskontrollen på sikt *kan* virke inn på prisen for landbrukseiendommer generelt – med andre ord også prissettingen på eiendommer som overdras innen familien. Dette betyr at opphevelse av priskontrollen kan få konsekvenser for langt flere landbrukseiendommer enn for de eiendommene priskontrollen direkte omfatter per i dag.

Bakgrunnen for priskontrollen

På grunn av klimatiske og geografiske forhold er landbruksnæringen i Norge en næring med behov for gode rammevilkår. Priskontrollen er, sammen med blant annet boplikt og produksjonstilskuddsordningen, et av flere virkemidler som er ment å legge til rette for en regningsvarende og bærekraftig drift av landbrukseiendommer.

Priskontrollen skal først og fremst ivareta hensynet til den som ønsker å kjøpe seg en landbrukseiendom for å drive den selv. Det har ikke vært ønsket at for mye kapital skal bindes opp i eiendommen. Det har samtidig vært lagt til grunn at prisen skal avspeile eiendommens inntjeningssevne konkret, og ikke markedsprisen generelt, i området der eiendommen ligger. Det har heller ikke vært ønskelig at landbrukseiendommer skal være gjenstand for kapitalplassering hvor eierne ikke er bosatt og brukerne er uten eiertilknytning.

Priskontrollen gjelder for overdragelse av

- bebygd konsesjonspliktig eiendom som skal nyttes til landbruk og som har mer enn 25 dekar dyrka/overflatedyrka jord og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog
- ubebygd konsesjonspliktig eiendom som skal nyttes til landbruk og som har produktiv jord eller skog

Hovedtyngden av landbrukseiendommer omsettes innenfor familien, og det er knyttet odelsrett til svært mange av disse eiendommene. For familieoverdragelser fastsettes prisen ved avtale eller odels- eller åsetestakst, og ikke etter reglene om priskontroll. Virkemidler som bo – og driveplikt gjelder også for denne gruppen.

Siden 2004 har innslagspunktet for priskontroll blitt stadig høyere for landbrukseiendom med bolighus. Dette grunnet at det verken har vært ønskelig med, eller behov for, priskontroll på eiendommer som primært skal nyttes til bolig. For disse eiendommene gjelder priskontrollen bare der avtalt pris er på over 2,5 millioner kroner. For å harmonisere konsesjonspris med markedspris der boligprisene er høye, har det vært gitt mulighet for å fastsette et tillegg for boverdi, nå maksimalt 1,5 millioner kroner, som legges til bolighusets kostnadsverdi i beregningen av konsesjonsprisen.

Vurderinger av fri pris, konsesjonspris og ”familiepris”

Vurdering av fri pris

Statens landbruksforvaltning legger til grunn at prisdannelsen for landbrukseiendom solgt på det frie marked som regel vil følge markedspris, det vil si høyeste beløp en kjøper er villig til å gi for eiendommen uansett formålet med kjøpet. Dette vil sannsynligvis medføre en generelt høyere pris for landbrukseiendommer, særlig i pressområder og for eiendommer som av andre grunner fremstår som attraktive.

Vurdering av konsesjonspris

Konsesjonsprisen skal reflektere verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om svært stor egenkapital. Avkastningsverdien eller bruksverdien av jord og skog, og kostnadsverdien for bygninger korrigert for alder, slitasje og egnethet, danner derfor utgangspunktet for prisberegningen. Investeringer i eiendommen, eller motsatt, manglende vedlikehold, vil derfor gi utslag i konsesjonsprisen. Forskjeller i klimasoner og påregnelig driftsform, kostnadsnivå for bygninger, og ikke minst varierende ressursgrunnlag, medfører at konsesjonspris kan variere ganske mye både lokalt og på landsbasis.

Vurdering av prisen når eiendom overdras til slekt

I statistikk fra SSB publisert 30.01.14 ”Overdragelser av landbrukseiendommer, 2012” går det fram at nær 9000 landbrukseiendommer skiftet eier i 2012, og at to av tre eiendommer ble overdratt til familiemedlemmer, hvorav halvparten var del av skifteoppgjør eller tinglyst rett til å sitte i uskifte. Som landbrukseiendom regnes her eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar produktivt skogareal. Gjennomsnittlig kjøpesum for alle tinglyste omsetninger av landbrukseiendommer i fritt salg var 1 795 000 kroner. Om overdragelser mellom familiemedlemmer holdes utenfor, øker tallet til 1 922 000 kroner. Selv om denne statistikken omfatter langt flere eiendommer enn de som omfattes av priskontrollen per i dag, er det sannsynlig at salg til slekt jevnt over ligger under dagens

konsesjonspris. Statens landbruksforvaltning legger som LMD til grunn at avtalt pris innenfor familien ofte blir bestemt ut fra at den som skal overta skal ha råd til å være eier.

Vurdering av prisen når eiendommen overtas ved odel

For odelseiendommer kan man be om at retten fastsetter prisen ved odelstakst etter odelsloven § 49 dersom man ikke blir enige om en pris. Ved beregning av odelstaksten skal man ta utgangspunkt i at eiendommen hovedsakelig brukes til landbruksformål, og vise hva en vanlig kjøper som tar sikte på å drive eiendommen er villig til å gi. Dette prinsippet er i praksis kalt "bruksbestemt salgsverdi".

Vurdering av prisen når eiendommen overtas ved arv

Åsetestaksten skal aldri være høyere enn odelstaksten. Det kan gis åsetesfradrag etter en vurdering av åsetesarvingens privatøkonomi. Dette for å gjøre arvingen i stand til å kunne bli sittende med eiendommen etter arveoppgjøret.

Generelt kan man også fastsette prisen ved avtaleskjønn.

Spørsmål om opphevelse av priskontrollen vil føre til høyere pris på landbrukseiendom som overdras innen familien

Det følger av høringsnotatet at det ikke er grunn til å anta at reglene om priskontroll har særlig betydning når det inngås avtale om overdragelse mellom slekt.

Statens landbruksforvaltning er enig i at dette sannsynligvis er situasjonen i dag. I rapport 2/2009 "Boplikt i landbruket - bolyst eller botvang" fra Bygdeforsk, ble eiere av landbrukseiendom spurt direkte om årsaker til at eiendommen ikke ble solgt når de selv ikke bodde på den. I rapporten kom det frem at offentlig prisregulering av landbrukseiendommer ikke synes å være noe større hinder for salg ut av familien. Det samme gjaldt boplikten. Familietilknytning til eiendommen er i følge undersøkelsen den viktigste årsaken at man ikke selger eiendommen som man likevel ikke bor på.

Spørsmålet om opphevelse av priskontrollen vil påvirke avtaler om pris for disse overdragelsene er imidlertid ikke drøftet i høringsnotatet.

I nevnte undersøkelse fra Bygdeforsk i 2009 svarte ni prosent at offentlig prisregulering på landbrukseiendommer gir for lav pris ved salg. Dette poenget er også omtalt i Rt. 1998 på side 1389, selv om det der også var gjort sammenligning med gjeldende konsesjonspris og ikke markedspris. Førstvoterende skrev: *Selv om konsesjonsmyndighetene ikke fastsetter noen konsesjonspris der overdragelsen av en landbrukseiendom skjer til en odelsberettiget, vil en verdivurdering etter prinsippene i Landbruksdepartementets rundskriv likevel kunne være av interesse for kjøperen. Konsesjonspliktige kjøp utgjør etter det opplyste bare rundt 10 % av alle overdragelser av landbrukseiendommer. Konsesjonsprisen vil likevel kunne ha interesse for en odelsløser med tanke på hvilken kjøpesum som vil kunne oppnås ved et fremtidig konsesjonspliktig salg av eiendommen.*

Gjennomsnittlig pris på bebygd landbrukseiendom omsatt i fritt salg etter bruksformål landbruk har økt jevnt fra 720 000 kroner i 2000 til 1 922 000 kroner i 2012, jf statistikken fra SSB. Ved fri prisdannelse antar Statens landbruksforvaltning at prisen sannsynligvis vil øke ytterligere, i alle fall for en del av eiendommene. Fire fylker har gjennomsnittspris på

over 2 500 000 kroner, og Vestfold er på topp med 3 800 000 kroner. Det kan være grunn til å tro at endringen vil gi størst utslag i prisen på eiendommer i pressområder, og for ellers attraktive landbrukseiendommer, og i mindre grad berøre eiendommer som ikke er av den karakter.

Dersom markedsprisen blir høy, ser Statens landbruksforvaltning det som sannsynlig at partene, og ikke minst slekten for øvrig, ved inngåelse av avtale om salg mellom slekt, i større grad enn før vil ta i betraktning hvilken pris man kan få for eiendommen ved et senere salg.

På denne bakgrunn peker Statens landbruksforvaltning på sannsynligheten for at opphevelse av priskontrollen vil kunne påvirke prisdannelsen for landbrukseiendommer generelt.

Kommentarer til de enkelte punkter i høringsnotatet:

Til pkt. 5.3 Styrking av eiendomsretten.

Spørsmål om priskontrollen er inngripende i eiers råderett over eiendommen

Statens landbruksforvaltning er enig i at priskontrollen griper inn i eiers råderett, i den forstand at eier ikke alltid kan selge til den prisen som blir tilbudt.

Spørsmål om priskontrollen er urettferdig fordi det ikke er priskontroll ved andre eiendomsoverdragelser

Priskontrollen gjelder for samme type eiendom. Dersom kontrollen praktiseres ulikt, som ved at noen kommuner unnlater å praktisere regelen mens andre gjør det, kan dette gi urettferdige resultater.

Til pkt 5.4 Om priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer

Statens landbruksforvaltning er enig i antakelsen om at endringen vil kunne føre til større omsetning av landbrukseiendommer, kanskje særlig i en startfase. Opphevelse av priskontrollen vil sannsynligvis gi størst utslag der markedsprisen allerede generelt er høy.

Man kan videre anta at omsetningen av tilleggsjord vil øke ved fri prisdannelse. I og med ny delingsbestemmelse i jordloven § 12 (fra 1.7.2013), er det nå lettere å dele fra jord som skal selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Enklere fradeling og opphevelse av priskontrollen vil sammen kunne føre til at omsetningen vil øke, og at leiejord i større grad kan bli eie-jord. Dette er positivt. Vi reiser imidlertid spørsmål om det vil bli tilleggsjordkjøperne som vil ha evne til å komme i posisjon i pressområder, eller om opphevelse av priskontrollen i større grad vil legge til rette for kjøpere med andre formål enn landbruk.

Statens landbruksforvaltning må imidlertid igjen peke på at det ikke er prisen alene som setter en gård/tilleggsjord ut på markedet, men samspillet mellom familiens tilknytning og pris. Det vises til ovenfor nevnte rapport fra Bygdeforsk.

Prisen og omsetningen vil, etter det Statens landbruksforvaltning antar, sannsynligvis ikke øke i de deler av landet hvor markedsprisen generelt er lav. Dette vil antagelig føre til at

noen av de ønskede virkningene ved fri pris uteblir for disse eiendommene. Opphevelse av priskontrollen vil således gi et mer prisdelt gårdsmarked.

Omsetningstakten vil videre antagelig i større grad enn før avhenge av oppgang og nedgang i markedsprisen.

Til pkt. 5.5. Spørsmål om priskontrollen demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse

Investeringer som er knyttet opp til landbrukseiendommen som produksjonsenhet vil også med fortsatt priskontroll kaste av seg i form av høyere pris når eiendommen skal selges, jf rundskriv M-3/2002 og ovenfor her. Modernisering av driftsbygninger, vedlikehold og oppgradering av bolighus, nydyrking, etablering av tilleggsnæringer og andre investeringer på en landbrukseiendom regnes inn i konsesjonsprisen, jf rundskrivet. Det er derfor uklart hvilke investeringer man tenker på når man drøfter dette punktet i høringsnotatet.

Statens landbruksforvaltning ser det imidlertid som sannsynlig at en økt omsetning av landbrukseiendom vil øke investeringslysten generelt, fordi friske krefter slipper til. Med ny eier følger ofte større motivasjon for forbedringer i driften og fornyelse av bygningsmassen. Dette slår antakelig inn uavhengig om en eiendom selges med eller uten priskontroll.

På den annen side må erverver ha råd til å investere. Blir prisen for høy, vil mer kapital være bundet opp i eiendommen, og eiers økonomiske handlingsrom reduseres tilsvarende.

På hvilken måte priskontrollen hindrer tilførsel av kapital og kompetanse er ikke nærmere beskrevet i høringsnotatet, og er derfor vanskelig å kommentere.

Til pkt. 5.6 Rekruttering og leiejord.

Det legges til grunn i høringsnotatet at endringen vil føre til større omsetning av landbrukseiendom og tilleggsjord, og at det derfor blir lettere for dem som ønsker å satse på landbruk å komme inn i næringen. Vi savner en drøftelse av hvordan prisdannelsen ved fri pris vil slå ut for rekrutteringen til landbruksnæringen, og som nevnt er vi usikker på i hvilken grad omsetningen vil øke. Statens landbruksforvaltning er enig i at større omsetning av tilleggsjord vil kunne styrke brukene til aktive næringsutøvere, og at dette er positivt.

Til pkt. 5.7 Spørsmål om priskontrollen er ressurskrevende for forvaltningen og partene

Statens landbruksforvaltning ser at priskontrollen kan være ressurskrevende både for forvaltningen og de private parter.

Statens landbruksforvaltning foretok på oppdrag fra LMD en undersøkelse av hvordan priskontrollen ble praktisert i 2005. Tyve prosent av alle søknader om konsesjon i 2005 ble gjennomgått.

Undersøkelsen omfattet halvparten av landets fylker og 72 kommuner, og det ble gitt følgende konklusjon 1.12.2006:

Hovedkonklusjonen må være at de fleste kommuner følger retningslinjene, men at tallmaterialet kan tyde på at kommunepolitikerne føler seg mindre forpliktet til å følge retningslinjene enn administrasjonen. Det synes å være en prisglidning i retning av at stadig høyere pris aksepteres.

Statens landbruksforvaltning ser at priskontrollen kan forsinke en konsesjonsbehandling, og at opphevelse av priskontrollen vil medføre forenklet saksbehandling. Vi er derfor enig i at opphevelse av priskontrollen totalt sett vil være ressursbesparende.

For det tilfelle at man kommer til at priskontrollen fortsatt skal gjelde, vurderer vi at det er rom for endringer i retning av en forenklet og mindre ressurskrevende konsesjonsvurdering.

En grundig gjennomgang av konsesjonsloven, og en eventuell speilvending av regelverket, kan bidra til forenklinger på dette området. Man kan også med enklere grep, slik som utarbeidelse av et samlet og kundevennlig rundskriv, medvirke til at priskontrollen blir mindre ressurskrevende.

På grunn av at priskontrollen er en del av konsesjonsvurderingen, kan priskontrollen gi uheldige utslag for en kjøper med konsesjonsrisikoen. For å avhjelpe denne risikoen, kan kjøper oppfordres til å ta forbehold om konsesjon i kjøpekontrakten. Lokal landbruksmyndighet kan videre i enda større grad enn i dag sørge for å gi god veiledning om prisnivå lokalt, om hvilke forhold som generelt har betydning for prisen, og om følgene dersom konsesjon ikke gis.

Til pkt 5.8. Tvangssalg

Statens landbruksforvaltning er enig i at priskontrollen i seg selv kan være et forsinkende moment i saker om tvangssalg. Sak om tvangssalg må settes på vent for innhenting av høyeste konsesjonspris fra kommunen, og kan bli ytterligere forsinket av eventuelle klagebehandlinger hos fylkesmannen. Opphevelse av priskontrollen vil lette arbeidet for namsmyndighetene og kommune/fylke.

Opphevelse av priskontrollen vil for øvrig måtte føre til endring både i tvangsfullbyrdsloven §§ 11-13 annet ledd (medhjelpersalg) og 11-44 tredje ledd (auksjonssalg).

Til pkt. 7. Spørsmål knyttet til ikrafttredelse

Det er foreslått at søknader om konsesjon som er avslått ene og alene pga for høy pris, etter ev. lovendring ikke skal kunne følges opp med frist for omgjøring og salg. Det skal heller ikke være grunnlag for å begjære tvangssalg i disse tilfellene.

Statens landbruksforvaltning mener denne fremgangsmåten bør vurderes nærmere opp mot forutsetningen i konsesjonsloven § 5 første ledd om at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden.

Behov for utredning av konsekvenser

Statens landbruksforvaltning savner en nærmere vurdering og utredning av hvilke virkninger endringsforslaget vil kunne ha på eier- og bruksstrukturen, og på fremtidig prisutvikling for landbrukseiendommer.

OPPSUMMERING

Dagens virkemidler virker sammen mot definerte mål, slik som nevnt innledningsvis. Det er signalisert at det er ønskelig å oppheve konsesjonsloven (med boplikt og priskontroll) og delingsbestemmelsen i jordloven. Når man nå har andre målsettinger, og ønsker å benytte andre virkemidler enn dagens, tillater vi oss å peke på at det vil være en styrke om endringene skjer gjennom et helhetlig utredningsarbeid for hele lovområdet.

Dersom resultatet blir at man beholder konsesjonsloven og priskontrollen, vurderer vi at en speilvendning av konsesjonsloven vil medføre en klar forenkling av regelverket. Dette fordi de fleste eiendoms- og rettighetsoverdragelser i dag er konsesjonsfrie. På den måten kan man spare både privatpersoner og forvaltning for arbeid med egenerklæringer om konsesjonsfrihet og så videre, samtidig som regelverket blir mer oversiktlig og tilgjengelig for allmennheten. Parallelt med dette arbeidet kan man vurderer nærmere hvilke type eiendommer/rettigheter det fortsatt er behov for å ha kontroll på.

Med hilsen
for Statens landbruksforvaltning

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Anne Pernille Asplin
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur

Mottakere:
Landbruks- og matdepartementet