



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim

Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01

Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Trine Gevingås

Landbruk og bygdeutvikling

Innvalgstelefon
73 19 92 72

Vår dato
28.01.2014
Deres dato
04.12.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2013/9519-422.0
Deres ref.
13/1526

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Høringsuttalelse - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vi viser til høringsbrev og -notat datert 04.12.2013 fra departementet med forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven. Forslaget innebærer at § 9 første ledd nr. 1 i dagens konsesjonslov faller bort, slik at konsesjonsmyndighetene ikke lenger skal legge vekt på om den avtalte kjøpesummen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

Etter konsesjonslovens system er en rekke mindre landbrukseiendommer unntatt fra konsesjonsplikt og priskontroll. Dette bidrar til at priskontrollinstituttet i realiteten bare får virkning for de landbrukseiendommene som er av næringsmessig betydning, noe som må sies å være i tråd med priskontrollens formål.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er enig i enkelte av betenkelighetene ved dagens ordning med priskontroll som det pekes på i høringsnotatet. Vi kan imidlertid ikke slutte oss til forslaget om å oppheve ordningen.

Etter vår vurdering er priskontrollen ett av virkemidlene som bidrar til et personlig eierskap til landbrukseiendom, og dermed at eier og driver er den samme. Priskontrollen bidrar til å holde prisenivået på landbrukseiendom nede, slik at personer som er motivert til å drive landbruk sikres en relativt rimelig inngangsbillett til yrket ved kjøp av landbrukseiendom. Eierinteresser synes også ellers i næringslivet å være framhevet som et middel til å sikre god drift og forvaltning av verdier.

Fylkesmannen er enig i det som står i høringsnotatet om at priskontrollen kan være en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer, og at den oppleves som et sterkt inngrep i eiendomsretten og avtalefriheten mellom private parter. Etter vår vurdering virker imidlertid priskontrollen etter sin hensikt ved at den ivaretar nye eieres interesser i å få overtatt landbrukseiendom til en relativt

rimelig pris. Dette kan bidra til at unge mennesker med nye ideer og pågangsmot i større grad kan få en inngang til landbruksnæringen.

Dersom ordningen med priskontroll oppheves, vil det kunne bli økt etterspørsel etter landbrukseiendommer i sentrale strøk. Dette særlig med tanke på de verdiene som ligger i å få omdisponert jordbruksarealer til annet formål som f.eks. bolig- og næringsarealer. En vil dermed kunne få økt press på omdisponering av jordbruksarealer som ligger i tilknytning til byer og knutepunkt. Fylkesmannen erfarer allerede dette ved at aktører i byggebransjen inngår opsjonsavtaler om rett til framtidig utbygging med grunneiere som har landbrukseiendommer i nærheten av Trondheim sentrum. Reglene om plikt til å drive jordbruksareal i jordloven skal riktignok sikre at jordbruksarealer forbeholdes for jordbruksdrift. Vi erfarer imidlertid at dette ikke er tilstrekkelig til å bremse omdisponeringen i sentrale områder. Et frislipp av prisnivået på landbrukseiendommer vil derfor kunne bidra ytterligere til et press på å få ta i bruk jordbruksarealer til annet enn landbruksformål.

I høringsnotatet er det vist til at priskontrollen kan dempe motivasjonen til å investere i landbrukseiendom. Fylkesmannen er usikker på om det er grunnlag for en slik konklusjon. Her vil nok den generelle mangelen på lønnsomhet i landbruket være av større betydning. I tillegg er bruken av landbrukseiendom svært regulert, noe som også vil innebære en demper i forhold til motivasjonen til å gjøre investeringer i slike eiendommer.

Fylkesmannen enig i det som står i høringsnotatet om at landbruket har behov for tilførsel av kapital. Om dette er et mål som kan nås ved å oppheve dagens ordning med priskontroll mener vi imidlertid at det kan stilles spørsmålstegn ved. I hvilken grad betalingsvillige kjøpere vil være interessert i å gjøre investeringer knyttet til tradisjonelt landbruk, er antakelig mer avhengig av lønnsomheten i slik produksjon enn av prisnivået på landbrukseiendommer.

I høringsnotatet vises det til at den største gruppen eiendomsomsetninger skjer ved avtale innad i familien, og at reglene om priskontroll ikke gjelder i slike tilfeller. Dvs. at konsesjonslovens priskontroll i realiteten gjelder for et mindretall av alle overdragelsene av landbrukseiendom.

I en del av tilfellene med eiendomsomsetningen innad i familien blir verdien på landbrukseiendommen fastsatt ved odelstakst. Også ved odelstakst skal verdsettingen gjøres på grunnlag av at eiendommen hovedsakelig skal brukes til landbruksformål. Odelstaksten vil derfor kunne virke prisdempende ved eiendomsoverdragelser som ikke omfattes av konsesjonslovens priskontroll. Begrunnelsen for odelslovens verdivurderingssystem, må derfor sies å ha likhetstrekk med priskontrollen etter konsesjonsloven: ønsket om et personlig eierskap hvor ny eier skal ha et økonomisk handlingsrom til å ivareta drift og forvaltning av eiendommen også etter at kjøpesummen er betalt.

Departementet synes å legge til grunn at konsesjonslovens regler om priskontroll ikke har særlig indirekte betydning når avtale om overdragelse inngås innad i familien. Fylkesmannens erfaring tilsier noe annet. Vi har jevnlig henvendelser fra personer som står i en situasjon hvor eierskifte innad i familien er aktuelt, og hvor bistand til å få på plass en såkalt «landbrukstakst» er etterspurt. Det synes å være en utbredt oppfatning at den kjøpesummen som

avtales i slike tilfeller skal være i tråd med en bruksverdiberegning av eiendommen som grunnlag for landbruksvirksomhet. Det forhold at kjøpesummen blir bestemt ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier, tilsier at prisen blir satt lavere enn om eiendommen skulle vært omsatt på det åpne markedet og dermed mer utsatt for spekulasjon.

Vi har merket oss det som står i høringsnotatet om at dagens regler om priskontroll er kompliserte og vanskelig å forholde seg til for så vel privatpersoner som konsesjonsmyndighetene. Fylkesmannen er langt på vei enig i dette. Lovens ordlyd «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» gir liten veiledning til kjøper og selger av landbrukseiendom om hvorvidt den avtalte kjøpesummen vil bli godkjent av konsesjonsmyndighetene. Det kan derfor være vanskelig for de private partene å forutberegne sin rettsstilling. Kommunene er avhengig av forholdsvis spesialisert kompetanse for å kunne ta stilling til verdsettingen av en eiendom etter de retningslinjer som er gitt gjennom flere rundskriv. Retningslinjene er forholdsvis detaljerte om hvordan verdsettingen som grunnlag for priskontrollen skal skje. For en del av den faste eiendommens ressurser vil en imidlertid måtte falle tilbake på en nokså skjønnsmessig vurdering, noe som kan gi usikkerhet og en viss variasjon i verdsettingen.

Oppsummering/konklusjon:

Selv om det hefter svakheter med dagens ordning med priskontroll, finner vi at de samfunnsgevinster som dette virkemiddelet gir tilsier at ordningen opprettholdes.

Vi mener priskontrollen etter konsesjonsloven er ett av flere virkemidler, bl.a. sammen med den personlige boplikten, som bidrar til å sikre at eieren av en landbrukseiendom også er den som driver og forvalter den. Uten disse virkemidlene vil landbrukseiendommer kunne bli et investerings-/spekulasjonsobjekt for eiere uten lokal tilknytning til de ressurser som skal forvaltes.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.