



Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

## **Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven**

Fylkesmannen viser til Landbruks- og matdepartementets brev av 4. desember 2013 med henvisning til høringsnotat knyttet til forslaget om å oppheve priskontrollen ved konsesjonsbehandling på landbrukseiendommer. Høringsfristen er satt til 1. februar 2014.

Notatet inneholder forslag til endring i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98. Høringsforslaget gjelder § 9 første ledd nr. 1.

I høringsnotatet legger departementet opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer i løpet av våren 2014. Departementet ønsker ikke at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer skal bli avslått i perioden fram til priskontrollen blir opphevet. Departementet har derfor ved brev av 4. desember 2013 henstilt kommunene om ikke å legge avgjørende vekt på pris til ugunst for partene ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad.

Det er signalisert at departementet på et senere tidspunkt vil sende ut høringsnotater med forslag om andre lovendringer.

### **Kort om priskontrollens forhistorie:**

Gjeldende konsesjonslov er fra 2003, men bygger i hovedtrekk på den tidligere konsesjonsloven av 1974. Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast landbrukseiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som loven definerer som mest gunnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1.

I forarbeidene til konsesjonsloven av 2003 er det uttalt at:

«Spørsmål om priskontroll ved erverv av landbrukseiendom ble drøftet i St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon. I meldingen la en til grunn at kontrollen burde beholdes, men at enkeltelementer ved verdsettelsen burde vurderes på nytt. Dette er en prosess som har ført til at det i 2002 ble utgitt nye retningslinjer for priskontrollen hvor en bl.a. la opp til at det kunne gis et påslag for boverdi, og at marginalbetraktninger skulle kunne trekkes inn i forbindelse med erverv av tilleggsjord. Etter departementets syn bør det foretas en løpende vurdering av verdsettingsprinsippene ved priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom. Det er imidlertid departementets oppfatning at fordelene ved priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom er større enn eventuelle fordeler ved å oppheve den. En viser i den forbindelse til den begrunnelse som ble gitt for dette i St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon.

Flertallet i næringskomiteen uttalte i Innst. S. nr. 167 (1999—2000) s. 40 i tilknytning til dette:

*Flertallet viser i den forbindelse til at samfunnet bl.a. gjennom overføringene til næringen setter rammevilkår som bidrar til å sikre inntjeningen på jordbrukseiendommene. I en slik situasjon mener flertallet at det er et mål å legge til rette for et samfunnsmessig forsvarlig prisnivå ved overdragelse av landbrukseiendom. Etter flertallets oppfatning bidrar samvirket mellom odelsretten, regler om boplikt og priskontroll etter konsesjonsloven til en slik prisdannelse i dag.»*

#### **Fylkesmannens vurdering:**

Slik gjennomgangen over viser, og som samsvarer med Fylkesmannens erfaring, henger konsesjonslovens bestemmelse om priskontroll sammen med reglene om boplikt og med regler i odelsloven. I tillegg har loven en kobling til jordlovens bestemmelser. Departementet har varslet en gjennomgang også av denne øvrige landbrukslovgivningen. For å sikre et mest mulig helhetlig lovverk i forhold til landbrukspolitiske målsettinger, mener Fylkesmannen at det er behov for å underlegge de ulike endringsforslag både i konsesjonsloven og øvrige landbrukslovgivning en samlet vurdering. Det er vanskelig å forholde seg til bortfall av priskontrollen uten samtidig å se på de øvrige bestemmelsene som har betydning for bl.a. for bosetting, arealanvendelse m.m.

En fri prisdannelse på landbrukseiendom vil etter alt å dømme slå ulikt ut i ulike områder. De største effektene vil en ventelig se i mer sentrale og bynære strøk, der det er grunn til å anta at et bortfall vil kunne åpne for en større grad av spekulasjon i oppkjøp av framtidig utbyggingsgrunn. I slike områder må det påregnes at arealenes verdi til landbruksformål fort vekk vil tape i forhold til andre formål ved kjøp og salg av landbrukseiendommer. Dette vil på lang sikt kunne svekke landbruksnæringas produksjonsgrunnlag og nasjonens matvareproduksjon/-beredskap.

Departementet hevder at priskontroll, som vil gjelde fåtallet av landets totale eiendomsoverdragelser innen landbruket, er urettferdig. Dagens situasjon i vårt fylke er at de aller fleste eiendomsoverdragelser i landbruket skjer konsesjonsfritt forutsatt at erverver tilflytter eiendommen og oppfyller boplikten. Disse sakene er ikke gjenstand for kontroll av kjøpesum. Dette betyr at det for disse eiendommene kan se ut som at det er en «fri» pris i dag. Det betyr imidlertid ikke nødvendigvis at disse eiendommene omsettes for vesentlig høyere pris enn den prisen eiendommen ville ha blitt solgt for ved en konsesjonsbehandling. Ved eiendomsoverdragelser innen familien vil ofte fokus hos partene være at ny eier skal få rimelige forutsetninger for fortsatt landbruksdrift. I slike tilfeller vil også det såkalte åsetefradraget i odelsloven kunne føre til en lavere kjøpesum enn den som er den beregnede avkastningsverdien på eiendommen. I tillegg vil skiftetakster ofte være koblet til eiendommens konsesjonsverdi og priskontrollen vil dermed være retningsgivende også for omsetning av eiendommer innen slekten. Fylkesmannen mener derfor at priskontroll på konsesjonspliktige erverv neppe er ensbetydende med at konsesjonspliktige eiendommer selges til lavere pris enn eiendommer som selges konsesjonsfritt. Selv om priskontrollen utøves kun i et fåtall saker, må det tvert om antas at den er normgivende i prissettingen for omsetning også i det «konsesjonsfrie markedet for landbrukseiendommer», hvis betydning ikke må undervurderes.

Departementet skriver også at et bedre fungerende eiendomsmarked med fri prisdannelse vil medføre samfunnsøkonomiske gevinster og tilføre næringen ny dynamikk, kapital og kompetanse.

Fylkesmannen er enig i at det er et behov for økt kapitaltilgang i landbruket, og at priskontrollen kan ha som effekt at den demper investeringslysten hos eiere som måtte være i en avviklingsfase og også kan hindre kapitalsterke interessenter i å komme i kjøpsposisjon. Sammenhengen er imidlertid ikke entydig. Det vil også være slik at dersom

kjøper har gitt en pris for eiendommen som klart overstiger den avkastningen/inntjeningen eiendommen kan gi, vil det nødvendigvis være mindre kapital til de investeringer som er nødvendige for å skape et økonomisk resultat som forsvaret investeringen. Å betale en «overpris» for produksjonsmidler tilfører ikke kapital til bedriften. Det er også usikkert om bank- og finansinstitusjoner vil se at fri pris styrker pantegrunnlaget på eiendommen siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne, i landbruksnæringen som i alle andre næringer.

Oppsummert vektlegger Fylkesmannen at priskontrollen i konsesjonsloven er ett av flere virkemidler av betydning for eiendomsutviklingen og arealanvendelsen i landbruket. Etter Fylkesmannens vurdering bør derfor et eventuelt bortfall av priskontrollen avvente en samlet gjennomgang og konsekvensutredning av de aktuelle endringene i areal- og eiendomslovgivningen, jfr. de signaler som er gitt om kommende forslag til andre endringer.

Ut over ovennevnte har ikke Fylkesmannen i Hedmark noen merknader til forslaget.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum e.f  
ass. fylkesmann

Haavard Elstrand  
landbruksdirektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.*