
Fra: Rolf R. Tvedten [mailto:rolf.r.tvedten@larvik.kommune.no]

Sendt: 6. februar 2014 14:45

Til: Postmottak LMD

Emne: Svar på: Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven, fra Larvik kommune

Hei!

Vi har tidligere vært i kontakt med dere i forhold til høringsfristen og fikk beskjed om at uttalelser som kommer inn etter fristen også vil bli tatt hensyn til. Det ble avholdt formannskapsmøte i Larvik i går.

Se vedlagte saksdokumenter.

Følgende ble vedtatt i formannskapets møte 5.2.14:

05.02.2014 Formannskapet

Møtebehandling:

Gina M. Johnsen, Frp, løftet Ole Martin Manviks forslag til vedtak fra behandlingen i NMT;

Larvik kommune mener at dagens priskontroll kan ha uheldige virkninger i landbruket bl.a. fordi den kan virke hemmende på investeringslysten hos eierne. Priskontrollen kan bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen.

Larvik kommune mener en opphevelse av priskontrollen vil være positivt for landbruket.

Larvik kommune anbefaler at også konsesjonsloven endres i tråd med regjeringens forslag om å fjerne paragraf 9 første ledd nr. 1.

Det ble først votert over innstillingen fra NMT, som falt enstemmig.

Ordfører løftet rådmannens forslag til vedtak, som ble satt opp mot Johnsens alternative forslag. Rådmannens forslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer.

5=Frp 2, H 2, Krf 1

6=Ap 3, V 2, Sp 1

FSK-002/14 Vedtak:

Det anbefales at konsesjonsloven beholdes slik den er i dag. Priskontrollen oppheves ikke.

Med hilsen



Rolf R.Tvedten
Landbruksjef

Plan, byggesak, landbruk og geodata
Landbruksseksjonen, landbruk



E-post: rolf.r.tvedten@larvik.kommune.no
Besøksadr.: Feyersgate 7 - Pb.: 2020, 3255 Larvik
Tlf: +47 33 17 12 77 - Mob: +47 992 25 111
www.larvik.kommune.no

ArkivsakID.: 13/6717

Arkivkode: FA-V62, TI-&18, TI-&13



Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
002/14	Næring-, miljø- og teknikkomiteen	29.01.2014
	Formannskapet	05.02.2014

Landbrukssak 2014/19 HØR



HØRING - FORSLAG OM Å OPPHEVE BESTEMMELSEN OM PRISKONTROLL I KONSESJONSLOVEN

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Det anbefales at konsesjonsloven beholdes slik den er i dag. Priskontrollen oppheves ikke.

SAKSBEHANDLER: landbrukssjef Rolf R. Tvedten

SAMMENDRAG:

Av høringsnotatet går det fram at: «Det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetning av landbrukseiendom. Priskontrollen er et slikt hinder, og dessuten virker den ikke etter hensikten. ... Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.» Konsesjonslovens bestemmelser om at den avtalte prisen må tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling foreslås fjernet fra loven.

Av gjeldende prisrundskriv, M-3/2002 side 6, går det fram at en samfunnsmessig forsvarlig pris er «en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.» Om man ønsker å fjerne priskontrollen blir derfor i første omgang et spørsmål om det er viktigere å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer enn å sikre en fri omsetning av landbrukseiendommer.

I rundskrivet har regjeringen argumentert for hvorfor den anser at priskontrollen ikke virker etter hensikten. Av vurderingene i saksframstillingen går det fram at det kan stilles spørsmåltegn ved regjeringens argumentasjon for at priskontrollen ikke virker etter hensikten. Om man ønsker å fjerne priskontrollen blir derfor i andre omgang et spørsmål om man støtter regjeringens argumentasjon eller ikke.

HANDLINGSROM:

Høringssaken gjelder endring i [konsesjonsloven av 28. november 2003, § 9 første ledd nr. 1.](#)

Annen relevant informasjon finnes i [Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon.](#)

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Høringsbrev og tilhørende høringsnotat om endringer i konsesjonsloven § 9 er sendt på høring til et bredt utvalg av offentlige instanser og private organisasjoner/foreninger, se vedlegg.

Nedenfor gjengis et redigert utdrag av høringsnotatet, i kursiv:

Begrepet "priskontroll"

Gjeldende konsesjonslov bruker ikke begrepet "priskontroll". Begrepet blir i praksis brukt om den vurderingen konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr 1. Det fremgår der at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Begrepet priskontroll blir i dette notatet brukt om denne vurderingen.

Om ordinær priskontroll:

... Bestemmelsen gir anvisning på hva det særlig skal legges vekt på når konsesjonsmyndighetene vurderer om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom til landbruksformål. Når begrepet "særlig vekt" er brukt, er det et uttrykk for at hensynet skal tillegges stor vekt. Begrepet "særlig vekt" betyr imidlertid ikke at en må avslå alle søknader om konsesjon der den avtalte prisen er for høy sett i forhold til gjeldende retningslinjer. Det kan gis konsesjon selv om prisen er for høy i de tilfellene der andre relevante hensyn veier tyngre. ...

Bebygd eiendom ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar, er unntatt fra konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus og andre ubebygde arealer som i plan etter plan- og bygningsloven er lagt ut til andre formål enn LNFR, er også unntatt fra konsesjonsplikt, jf § 4 første ledd nr. 1, 2 og 3.

Det går fram av konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 at priskontrollen i dag bare gjelder eiendommer som skal nyttes til landbruksformål. For bebygd eiendom er det i retningslinjer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjort en begrensning i priskontrollen. Det er et krav at eiendommen må ha minst 25 dekar dyrka mark eller 500 dekar produktiv skog. ...

Retningslinjene for priskontrollen vedrørende landbrukseiendommer finnes nå hovedsakelig i et rundskriv fra 2002. ... Når det gjelder hvilke prinsipper for verdsetting som bør nyttes ved verddivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon, har departementet blant annet gitt uttrykk for at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) bør nyttes kostnadsverdi. ...

Kapitaliseringsrentefoten nyttes ved beregning av avkastningsverdi for jordbruksareal og skog. Den er endret en rekke ganger. ... I 2004 ble kapitaliseringsrentefoten satt ned fra 7 % til 4 % også for jordbruksarealer.

Det utviklet seg etter hvert en praksis hvor det i prisvurderingen ble lagt vekt på eiendommens boverdi. Denne praksisen knyttet seg til små landbrukseiendommer. ... Boverdi er også tema i gjeldende retningslinjer fra 2002. Der pekes det blant annet på at mange eiendommer består av relativt små jord- og/eller skogarealer med begrenset

næringsmessig betydning. Disse har ofte størst interesse og verdi som bosted. Med hensyn til funksjon skiller de seg lite fra bebygde tomteeiendommer.

I landbruksområder hvor det er press i boligmarkedet, vil det kunne være stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boligeiendommer i ett og samme område. Retningslinjene fra 2002 legger til rette for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivået på tomteeiendommer i det området landbrukseiendommen ligger. Det kan skje ved at det legges en boverdi til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer. ...

Det ble i 2002 satt en øvre ramme på kr. 500 000,- for tillegg av boverdi. Beløpet ble endret til kr. 1 500 000,- i 2010.

Departementet ga i 2004 ut retningslinjer med sikte på å endre praksis. Departementet mente at det burde settes en nedre beløpsgrense for når konsesjonsmyndighetene skal vurdere prisen på en landbrukseiendom ervervet til landbruksformål. Departementet bestemte at en skulle unnlate å foreta priskontroll for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen var under kr. 750 000,-. Beløpet ble endret til kr. 1 500 000,- i 2010. Det ble dessuten bestemt at nedre beløpsgrense skulle gjelde bare i de tilfeller erververen skal nytte eiendommen til boligformål. I 2012 ble den nedre beløpsgrensen ytterligere hevet og er nå kr. 2 500 000.

Ordningen med priskontroll er vurdert i flere sammenhenger. Spørsmålet om priskontrollen bør beholdes eller oppheves, ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål.

I forbindelse med lovendringene i eiendomslovgivningen i 2009, la et flertall i Næringskomiteen til grunn at det er viktig å holde fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danne grunnlaget for prissetting.

Om priskontroll ved tvangssalg

Namsmyndigheten må ta hensyn til priskontrollen ved tvangssalg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-44 tredje ledd skal namsmyndigheten før auksjonen holdes bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert når ervervet av landbrukseiendommen er underlagt konsesjon.

Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi namsmyndigheten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent. Namsmyndigheten skal ikke holde auksjonen før klagefristen for denne uttalelsen er utløpt eller klagesaken er avgjort. Det er kommunen som avgir bindende uttalelse om høyeste lovlige pris. Kommunens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen.

Andre forhold som påvirker prisutviklingen

Prisdannelsen ved omsetning av landbrukseiendom skjer blant annet innenfor rammen av lov om odelsretten og åsetesretten og konsesjonsloven. ... I tillegg til dette kommer skiftetakster og avtaleskjønn.

Den største gruppen omsetninger skjer ved avtale innad i familien. Reglene om priskontroll gjelder ikke i slike tilfelle, og det er heller ikke grunn til å anta at reglene har særlig indirekte betydning når avtale om overdragelse inngås. Kjøpesummen vil ofte bli bestemt ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier.

I områder der boverdien eller verdien som fritidsbolig er høy, kan det tenkes at også forholdet til de barna som ikke skal overta blir trukket inn i noe større grad. Heller ikke i slike

situasjoner er det grunn til å tro at det blir lagt nevneverdig vekt på verdsettingselementene fra priskontrollen.

Det er ikke uvanlig at det i forbindelse med en overdragelse av landbrukseiendom blir avholdt en privat takst. Private takster påvirker i stor grad den prisen partene blir enige om.

Begrunnelsen for priskontrollen

Det har vært regler om priskontroll ved konsesjonspliktige erverv siden konsesjonsloven av 1974. ... Komiteen mente at konsesjonsloven burde brukes som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer.

En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Det har vært lagt til grunn at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.

Hvorfor oppheve priskontrollen

Når departementet i punkt 5.9 foreslår å oppheve reglene om priskontroll, skyldes det at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Priskontrollen er videre en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin. Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold det en oppnår. En oppheving av priskontrollen vil frigi ressurser til andre oppgaver i kommunene.

Styrke eiendomsretten

Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som blant annet respekten for privat eiendomsrett. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet.

Priskontrollen er et inngrep i eierens råderett over egen fast eiendom og råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på eiendommen som skal overdras. Departementet vil ved å oppheve priskontrollen styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom. Denne avtalefriheten vil ikke kunne føre til en uforsvarlig prisutvikling. Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Departementet mener dessuten at ordningen kan framstå som urimelig. En viser til at etter gjeldende regler er de fleste overdragelser av landbrukseiendommer unntatt priskontroll. Det kan virke urimelig med priskontroll for de relativt få som omfattes av kontrollen.

Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer

Departementet mener priskontrollen generelt kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Den har bidratt til at mange venter med å selge fordi de ikke forventer å få det de synes eiendommen er verdt. Priskontrollen har også bidratt

til et redusert tilbud om kjøp av leid jord som tilleggsareal. Ved å oppheve priskontrollen bidrar en til økt omsetning. Landbruket trenger økt kapitaltilgang og bedre rekruttering.

Det er i perioden fra 2001 til 2012 gjort endringer i eiendomslovgivningen med sikte på å stimulere til økt omsetning. En har ikke sett at de forholdsvis små endringene i retningslinjene for priskontrollen som har skjedd de siste årene har hatt noen innvirkning på omsetningen. Det er derfor grunn til å tro at prisreguleringen må fullstendig vekk for at det skal bli noen effekt på omsetningen.

I sentrale områder, hvor prisene på boligeiendom er høye, kan det for enkelte være vanskelig å kjøpe seg en ny bolig. Det vil også være tilfelle dersom konsesjonsprisen på landbrukseiendommen som de evt. er avhengige av å selge, ligger langt under prisen på boliger. De kan da velge å bli sittende med landbrukseiendommen og bli boende der.

Øke investeringslysten

Eiere av landbrukseiendom, særlig de som ikke har noen barn som skal overta, vil i mange tilfeller ikke være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg. Priskontrollen innebærer et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Rekruttering og leiejord

Et godt landbruk er avhengig av et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Et velfungerende marked vil gjøre det lettere å komme inn i næringen for de som vil satse på landbruk, og de som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruke sitt. Opphevelse av priskontrollen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom. Dette vil kunne bidra til en langsiktig god ressursforvaltning.

Hensiktsmessighet og forholdsmessighet

Det er et viktig mål for regjeringen å oppheve regler som i unødig grad hindrer omsetningen av landbrukseiendom.

Priskontrollen er et slikt hinder, og den virker dessuten ikke etter hensikten. Gjeldende ordning med priskontroll er komplisert og en har i praksis sett at mange eiere og kjøpere har måttet bruke mye tid og penger på å få gjennomført kjøpet. Også konsesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på en kontroll som har liten betydning for prisutviklingen vedrørende fast eiendom.

Departementet peker dessuten på at andre forhold må formodes å påvirke prisutviklingen mer enn priskontrollen, se punkt 3, og at de forholdene formodentlig er viktigere for prisutviklingen enn priskontrollen.

Tvangssalg

En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse om høyeste pris faller bort. Ved tvangssalg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer vil det ikke lenger være nødvendig å avklare høyeste lovlige pris etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 11-44.

Dette vil være en forenkling av regelverket og lette arbeidet for namsmyndighetene. Det innebærer at en kan gjennomføre tvangssalget raskere enn i dag og det er en fordel for partene. Dette vil også frigjøre noen ressurser i kommune og fylke.

ALTERNATIVE VEDTAK

Et tilleggspunkt til rådmannens forslag til vedtak kan være:

- Det må vurderes om grensen for tillegg for boverdi bør økes ytterligere ut over kr 1,5 mill. og om reglene for tillegg i prisen ved salg som tilleggsjord kan tillates høyere enn maksimalt 50 %.

Et alternativ til rådmannens forslag kan være:

Det anbefales at konsesjonsloven endres i tråd med regjeringens forslag om å fjerne lovens § 9 første ledd nr.1 om priskontroll.

VURDERINGER

Priskontrollen er i dag begrenset til eiendommer som kan gi grunnlag for drift av næringsmessig karakter. Store «boligeiendommer» er holdt utenom. For landbrukseiendommene som fortsatt har priskontroll, gjelder at det skal vurderes «om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» på denne typen eiendommer. I denne vurderingen ligger i dag at eiendommens pris skal vurderes ut fra bygningenes kostnadsverdi (gjenanskaffelsesverdi) og avkastningsverdien (bruksverdien) av de produksjonsmessige ressursene. Det kan gis tillegg for boverdi og hvis eiendommen selges som tillegg til en annen landbrukseiendom. Ved saksbehandlingen skal det settes opp en oversikt over verdien av de forskjellige elementene i vurderingen.

Det er vurderingen av «om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» som ligger i priskontrollen som nå foreslås fjernet. I høringsnotatet sies det at fjerning av priskontrollen ikke vil medføre en uforsvarlig prisutvikling fordi: *«Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.»* Det konkluderes derfor med at bestemmelsen om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling kan fjernes fra loven.

For øvrig inneholder høringsnotatet en rekke synspunkter/påstander som ikke er dokumentert, men som vurderes å ha en politisk begrunnelse.

At priskontrollen fører til at investeringer *«ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg»* vurderes det ikke å være dekning for. Av prisorundskrivet går det fram at: *«Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.»* Dette betyr at hvis du for eksempel bygger et bygg det ene året og selger dette bygget sammen med resten av eiendommen det neste, vil hele kostnaden ved bygget kunne gjenspeiles i den prisen som kan godtas.

Under punkt 3, Andre forhold som påvirker prisutviklingen, sies det at prisvurderinger knyttet til salg i forbindelse med konsesjon ikke antas å påvirke prisen på landbrukseiendommer ved familieoverdragelser. Ut fra landbrukskontorets erfaring benyttes i stor grad prinsippene for verdisetting i prisorundskrivet også ved familieoverdragelser. I familier hvor det er flere barn som skal arve etter foreldre som har en gård, blir det ofte holdt en takst. Taksten blir holdt av personer som bruker reglene i prisorundskrivet som utgangspunkt for taksten. Det er ikke spørsmål om hvilken pris som kunne vært oppnådd ved fritt salg i markedet slik det vil bli hvis priskontrollen blir fjernet. I mange tilfeller vil arvinger se muligheten til en større arv i en situasjon uten priskontroll slik at prisen også vil gå opp ved familieoverdragelser.

I høringsnotatet sies det at ved familieoverdragelser vil kjøpesummen *«ofte bli bestemt ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier.»* Dette er også en del av begrunnelsen for dagens priskontroll. Av høringsnotatet går det videre fram at: *«Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.»* Oppheving av priskontrollen vurderes å bidra til å fjerne dette hensynet, også ved familieoverdragelser. En høyere pris vurderes ikke å gi bedre inntektsmuligheter og skape stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser.

Det hevdes at priskontrollen «fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.» Det kan føres argumenter for det motsatte: Hvis du som kjøper av en landbrukseiendom, må gi svært mye for den, vil du ha mindre økonomisk styrke til å foreta ytterligere investeringer. En høy kjøpesum vil gi dårligere økonomisk resultat på grunn av høyt rentekrav på kapitalen og gi mindre overskudd til investeringer.

Hvis kjøpesummen ikke skal avspeile avkastningsmulighetene slik dagens regler om priskontroll sier, vil en del av kjøpesummen ikke kunne gi normal forrentning hvis prisen stiger ved fjerning av priskontrollen. Økningen i kravet til kapital vurderes å føre til en økning i tilførsel av kapital som ikke kommer fra overskudd i landbruket. At man kobler kompetanse innen landbruksdrift til betalingsvillige nye eiere uten landbruksbakgrunn synes lite gjennomtenkt.

Samfunnet har mange regler som begrenser eiendomsretten. Dette gjøres for å sikre viktige samfunnsinteresser. I landbruket har vi blant annet bestemmelser om jordvern og om driveplikt for dyrka jord. Skogeiere har pålegg om at hogstflater i skog skal plantes til. De som driver landbruk i dag, vurderes å ha forståelse for at prisen på landbrukseiendommer må stå i forhold til det som bygningene er verdt og til avkastningsmuligheten på jord og skog, det vil si til det som ligger i nåværende priskontroll. Priskontrollen vurderes da ikke som et vesentlig inngrep i eiendomsretten.

Det ligger i hele tanken bak fjerning av priskontrollen at prisene på landbrukseiendommer vil gå opp. Ved arveoppgjør i familiene vil en prisstigning på landbrukseiendommer innebære at arvingene vil få et større beløp enn tidligere. Dette er kapital som vil gå ut av landbruket og være det motsatte av tilførsel av kapital.

Det er gjennomført store endringer i priskontrollen siden 2001. Nå kan det gis et tillegg for boverdi på inntil kr 1,5 mill. Dette gir åpning for å tilpasse prisen på våningshuset til det som ville vært prisen hvis våningshuset var blitt solgt som en fritt omsettelig enebolig i området. Tillegget vurderes å være høyt nok til å dekke opp gapet mellom kostnadsverdien beregnet ved priskontrollen og full verdi som bolig. Andre tiltak som er gjort for å stimulere til omsetning av landbrukseiendommer er at det nå ikke foretas priskontroll på bebygde, konsesjonspliktige eiendommer som selges for under kr 2,5 mill. Det er også åpnet for inntil 50 % overpris på jord og skog ved salg som tillegg til andre eiendommer. I Larvik er det akseptert priser på dyrka jord opp til kr 12 000 pr dekar i slike tilfeller. I 2004 ble kapitaliseringsrentefoten endret fra 7 % til 4 %. Dette førte til at akseptabel pris ved priskontrollen steig med 75 %. Jord som før endringen kunne aksepteres med en pris på kr 4 000 pr dekar, kunne etter endringen av kapitaliseringsrentefoten aksepteres med en pris på kr 7 000 pr dekar.

Disse endringene i retningslinjene for priskontrollen som er gjort siden 2001, kalles i høringsnotatet for «forholdsvis små». Videre sies det at en ikke har sett at disse endringene i retningslinjene for priskontrollen har hatt noen innvirkning på omsetningen. «Det er derfor grunn til å tro at prisreguleringen må fullstendig vekk for at det skal bli noen effekt på omsetningen.» At en så stor endring som det i realiteten har vært, ikke har ført til endring i omsetningen av landbrukseiendommer vurderes å vise at det ikke er prisen som er avgjørende for omsetningen. En ytterligere økning i prisen anses heller ikke å føre til en vesentlig større økning i omsetningen av landbrukseiendommer.

Det forhold at enkelte som ønsker å selge en landbrukseiendom, opplever det som vanskelig å kjøpe en ny bolig på grunn av høy pris, behøver ikke skyldes at det er priskontroll på landbrukseiendommer slik det antydes i rundskrivet. Prisforskjellen har som regel årsak i ulik standard på boligene, ulik størrelse og at en bolig langt på landet ikke er så attraktiv som en sentralt beliggende bolig.

En høyere pris på en landbrukseiendom som følge av oppheving av priskontrollen, vil ikke gjøre det lettere for landbruksinteresserte å overta eiendommer. En høy pris vil gjøre at interessen går ned. Det er en kjensgjerning at lønnsomheten i landbruket er dårlig, spesielt er godtgjørelse pr time svært lav i sammenligning med andre yrker. En høy pris på eiendommen vil gi enda dårligere lønnsomhet for de som kjøper en landbrukseiendom da rentekravet blir høyere. En høy pris vil også ekskludere kjøpere, og særlig yngre, fordi de ikke klarer å reise nok egenkapital.

Det samme gjelder for tilleggsjord. Det vil bli mindre attraktivt å kjøpe tilleggsjord fordi den blir dyrere. I dag er det mange som ikke er interessert i å kjøpe tilleggsjord fordi den koster mye og fordi utsiktene for lønnsomheten i landbruket vurderes som usikker. Mange synes det er enklere å drive på leid jord som en kan slutte å leie den dagen økonomien i landbruket blir for dårlig. De opplever at en 10-årig jordleieavtale er godt nok som sikkerhet for produksjonen.

Det er i dag fri prisdannelse på den årlige leien ved leie av jord. Prisen på leiejord skal da i teorien avspeile økonomien i de forskjellige produksjonene. Det er også slik vi ser det i praksis. Kortsiktige leieavtaler i produksjoner som krever vekstskifte og har stor omsetning pr dekar, som grønnsaker, gir grunnlag for å betale vesentlig mer i jordleie enn innenfor f. eks. kornproduksjon. Av statistikk fra SLF går det fram at god jord til kornproduksjon i gjennomsnitt leies for kr 310 pr dekar på landsplan. Hvis du lånefinansierer kjøp av jord til 4,1 % rente, kan du gi ca. kr. 7 500 pr dekar og vil da få en tilsvarende kapitalkostnad som jordleie. Hvis du må gi kr 10 000 pr dekar vil du tilsvarende få en kapitalkostnad på kr. 410 pr dekar. Ettersom det i dag er fri prisdannelse på jordleie, vil en økning av prisen ved kjøp av jord uten at jordleieprisen går opp, føre til mindre interesse for jordkjøp. Sammenlignet med leie av jord vil det ved kjøp også måtte vurderes hvordan kjøpet virker på likviditeten fordi kjøp binder opp kapital, og utsiktene for prisutviklingen på jord framover må også vurderes.

Statistikk for saksbehandling av konsesjonssaker med prisvurdering i Larvik:

Det er i perioden 2008 til 2013 behandlet 55 konsesjonssaker for kjøp av landbrukseiendom med prisvurdering. Av disse ble prisen ikke akseptert fordi den var for høy i 4 saker. I to av disse sakene ble prisen satt ned i tråd med prisvurderingen og i 2 saker ble vedtaket påklaget og gikk til politisk behandling.

I forbindelse med tvangssalg av konsesjonspliktige landbrukseiendommer er det siden 2003 gitt 2 prisvurderinger. Dette er en bindende uttalelse om høyeste pris som vil ble godkjent. Ved det ene tvangssalget ble maksimumsprisen nådd, mens ved det andre ble eiendommen solgt under makspris.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
787138	Høringsbrev
787139	Høringsnotat