

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post: postmottak@lmd.dep.no

Deres ref.:
13/1526-

Dok. nr.: 172638

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no

07.02.2014

Høringsbrev — Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 4.12.2013 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulike erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sonderer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Bakgrunnen for endringsforslaget ligger i ønske om en forenkling av regelverket.

3. Kommentarer

Advokatforeningen mener at det er positivt at man vurderer en endring i konsesjonsloven, men stiller spørsmål om det ikke burde ha vært foretatt en større vurdering, og samtidig sett på flere bestemmelser, som priskontrollen kan ha direkte eller indirekte virkning på.

Advokatforeningen finner at dagens konsesjonslovgivning kan gi varierende og uheldige virkninger, både i relasjon til jordrasjonalisering, i forhold til bosetting og til investeringsbehov i landbruket. Men Advokatforeningen ser også endel positive ringvirkninger av dagens priskontroll, jfr pkt.c nedenfor.

Advokatforeningen har noen bemerkninger til selve lovforslaget, og hvor dette er knyttet til en del lovtekniske forhold, jfr pkt.a), overgangsregler pkt.b) og priskontrollens indirekte ringvirkning pkt.c).

3.1 Lovtekniske forhold

Advokatforeningen mener at en opphevelse av konsesjonslovens § 9 første ledd pkt.1, også vil få innvirkning på den resterende del av konsesjonsloven.

Skal § 9 (1) nr. 1 oppheves, må også § 9 (4), som viser til (1) pkt. 1 endres. Videre bør § 12 vurderes endret, hvor det er presisert at eiendommens verdi skal oppgis, og takst med mer skal innsendes. Det er vel ikke nødvendig med slike opplysninger dersom prisen ikke skal vektlegges. Konsesjonslovens § 9 gir ikke uttømmende regler for hvilke hensyn en kan legge vekt på i forhold til om konsesjon kan gis. Advokatforeningen oppfatter det slik at det er formålet med konsesjonsloven, jfr. § 1 som danner rammene for vurderingen, mens § 9 bare angir hvilke hensyn som særlig skal vektlegges ved spørsmål om konsesjon for landbrukseiendommer. I høringsnotatet side 2, står det følgende:

«Forslaget innebærer at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det vil etter lovendringen ikke lenger være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.»

Den lovendringen som her foreslås, gir imidlertid ikke den effekten en her ønsker. En opphevelse av § 9 (1) nr. 1 medfører ikke automatisk at det blir ulovlig å trekke inn den avtalte prisen i vurderingen av om konsesjon skal gis. Dersom det er ønskelig, bør en få inn en egen bestemmelse som forbyr at det kan legges vekt på pris ved vurdering av om konsesjon skal gis. For øvrig må forskrift til konsesjonsloven, FOR-2003-12-08-1480, endres.

3.2 Overgangsregler

Advokatforeningen finner at forslaget om overgangsordning/overgangsregel kan få uheldig utslag.

I forslaget til ikrafttreden, pkt. 7 i forslaget står følgende:

«Opphevelsen av priskontrollen innebærer at også konsesjonssøknader under behandling i førsteinstans og klageinstans ikke lenger skal undergis priskontroll.

Er en søknad om konsesjon avslått på grunn av for høy pris, skal det etter opphevelsen av priskontrollen ikke være adgang til å sette frist for omgjøring og salg. Det skal heller ikke være adgang til å begjære tvangssalg i de tilfelle søknaden er avslått på grunn av for høy pris.»

Dersom en ikke skal kunne sette frist for omgjøring av salg av eiendommer eller kunne begjære tvangssalg av eiendommer som allerede har blitt vurdert etter konsesjonsloven, bør det i loven fastslås hva som skal skje med disse eiendommene. En mulighet er jo at alle avslag som er blitt truffet, men som ikke er blitt «gjennomført», kan få en frist for å søke om konsesjon på nytt. Dette medfører imidlertid ikke at en unngår tvister – for eksempel i de tilfeller hvor en i kjøpekontrakten har tatt forbehold om konsesjon, og selger har innrettet seg etter at kjøper har fått avslag.

En nektelse av konsesjon trenger ikke å være bare relatert til prisen. Et avslag på konsesjonssøknaden kan være summen av flere andre elementer i § 9, men hvor prisen er et vesentlig element. Hva skal skje med disse avslagene? Advokatforeningen kan ikke se at lovforslaget vurderer disse forhold.

Det enkleste ville kanskje vært om en ikke gav lovendringen tilbakevirkende kraft, da det åpner for veldig mange problemer.

3.3 Priskontrollens indirekte betydning

Advokatforeningen finner grunn til å kommentere forslagets vurdering av priskontrollens indirekte betydning.

Under pkt. 3 om «andre forhold som påvirker prisutviklingen» fremgår følgende avsnitt:

«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».

Advokatforeningen er usikker på om dette er en riktig virkelighetsbeskrivelse. Selv om priskontrollen ikke rettslig har betydning for annen prisfastsetting, kan den ha indirekte betydning.

Advokatforeningens oppfatning er at når pris skal fastsettes, enten dette gjelder tradisjonell familieoverdragelse, eller prisfastsetting gjennom odelsskjønn, er det generelle inntrykket at takstmenn og skjønnsretter legger stor vekt på hva en kan forvente å oppnå ved et fritt salg. De

rundskriv som er direkte knyttet til Konesesjonslovens § 9, 1 (1) legges svært ofte til grunn ved beregning av eiendommenes landbruksmessige verdi. Dette medfører at reglene om priskontroll i realiteten kan ha stor indirekte betydning også for de grupper som ikke omfattes av priskontrollen. Advokatforeningen har ikke foretatt undersøkelser i forhold til dette, men en kan heller ikke se at departementet har foretatt noen undersøkelser av dette.

Ved dette lovforslaget vil en kunne få større forskjeller i pris mellom odelseiendommer og andre landbrukseiendommer. Odelseiendommer skal verdsettes på grunnlag av den bruk av eiendommen som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan samenes med at eiendommen hovedsakelig blir nyttet til landbruksformål. For odelseiendommer hvor det f.eks kan være påregnelig med utbygging, så kan dette ved verdsetting kun tillegges begrenset vekt/verdi, mens utbyggingsverdien kan verdsettes fullt ut for andre eiendommer. Også andre verdier/herligheter kan bli forskjellig verdsatt, alt etter om eiendommen er en odelseiendom eller ikke. Denne konsekvens fremkommer ikke i høringsnotatet.

4. Avslutning

I høringsnotatet er det uttalt følgende i kap 1:

Departementet vil på et senere tidspunkt sende ut høringsnotater med forslag om andre lovendringer.

Advokatforeningen finner at forslaget til opphevelse av priskontrollen i konsesjonslovens § 9, 1 ledd pkt.1 bør sees i en større sammenheng, både i relasjon til jordloven og odelsloven, og anbefaler at opphevelsen avventes til man ser dette i sammenheng med andre lovendringer. Videre bør man vurdere betydningen av og behovet for konsesjonsloven i sin helhet, når ett av de viktigste offentlige styringsmekanismer tas bort fra loven.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud
leder

Merete Smith
generalsekretær