



**FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG**  
Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Alf Einar Fornes

Deres ref.:  
Vår ref.: 2008/5748

Vår dato: 08.10.2008  
Arkivnr: 422.0

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo

Landbruks- og m	
200801349	9
10 OKT 2008	
ASR/SEB	999

**Høring - forslag om innføring av hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene rapporteringsplikt i saker etter jordloven og konsesjonsloven**

Fylkesmannen viser til høringsnotat dat. 15.09.08 vedr. forslag om hjemmel som gir fylkesmannen adgang til å pålegge kommunene rapporteringsplikt i saker etter jordloven og konsesjonsloven.

Forslaget til innføring av hjemmel som gir fylkesmannen hjemmel til å pålegge kommunen fortløpende rapporteringsplikt i saker etter jordloven og konsesjonsloven er begrunnet i at det er grunn til å tro at flere kommuner anvender regelverket feil eller ikke følger nasjonale retningslinjer.

Til foreliggende høringsnotat finner fylkesmannen å ville kunne gi slik uttalelse:

I forbindelse med fylkesmannens uttalelse til "Jordverngruppas rapport" – Klimaskifte for jordvernet, uttrykte fylkesmannen følgende vedr. adgangen til å innføre rapporteringsplikt i jordlovssaker, se s. 9 i skriv dat. 13.03.08 følgende:

"Fylkesmannen er enig i at det må etableres en lovhjemmel for å kunne kreve vedtak inn til innsyn, dette for å kunne vurdere kommunens håndtering av saksområdet....."

Fylkesmannens uttalelse ble støttet av fylkeslandbruksstyret under sak 6/08.

Fylkesmannen støtter således foreliggende forslag m.h.t. til å kunne kreve fortløpende rapporteringsplikt i saker etter jordlovens § 9 og § 12.

M.h.t. rapporteringsplikt i saker etter konsesjonsloven framgår av høringsnotatet at bakgrunnen er et inntrykk av at kommunene ikke praktiserer retningslinjene for prisvurdering, jfr. Rundskriv M-3/2002 tilfredsstillende i forbindelse med konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer. Til dette forslag finner fylkesmannen å ville vise til skriv dat. 30.04.08 i forbindelse med høring av "Endring i odelsloven, konsesjonsloven og jordloven – bestemmelser om bo- og driveplikt med mer." Fylkesmannen uttrykte følgende vedr. priskontroll på landbrukseiendommer:

Postadresse:  
7734 Steinkjer

Besøksadresse:  
Statens hus  
Strandveien 38

Telefon: 74168000  
Telefax: 74168053  
Org.nr.: 974 772 108

e-postmottak: postmottak@fmnt.no  
Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

”Fylkesmannen har registrert at det i foreliggende høringsnotat ikke reises spørsmål ved om avtalt kjøpesum, ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer fortsatt skal være et vurderingstema ved konsesjonssøknadsbehandlingen. Det legges til grunn at gjeldende prisforskrifter skal videreføres. Til tross for dette finner fylkesmannen innledningsvis, på prinsipielt grunnlag, å ville stille spørsmål ved om det bør være det offentliges ansvar å ”regulere” kjøpesummen på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktig erverv.

Realiteten ved en slik kontroll vil være overføring av en del av avtalt kjøpesum fra selger til erverver, når avtalt kjøpesum, etter konsesjonsmyndighetenes vurdering, er for høy. En finner grunn til å stille spørsmål ved om dette er riktig når en må legge til grunn, gjennom den inngåtte kjøpekontrakt, at erverver både har evne og vilje til å betale avtalt kjøpesum. ”Priskontrollen” vurderes også vanskelig å kunne forklares når prisnivået på boligeiendommer i samme område er et helt annet. Dvs. at når vedkommende eiendom er over arealgrensen for konsesjonsfritt erverv, vil dette innebære at konsesjonsmyndigheten kan ”blande seg bort i” avtalt kjøpesum, men hvor dette ikke er tilfellet hvor for eksempel eiendommer er under arealgrensen, i samme område, og kan erverves konsesjonsfritt til markedspris og *uten* priskontroll. Det vises til at de fleste eiendomsoverdragelser av landbrukseiendommer (ca. 65%) overdras til noen som kan overta konsesjonsfritt, uten noen priskontroll.

Fylkesmannen finner derfor å ville gi uttrykk for at en er i tvil om hvorvidt avtalt kjøpesum bør være tema ved vurderingen av om konsesjon skal gis ved konsesjonspliktig erverv av landbrukseiendommer. Det vurderes å være en realitet at eiendommer over gjeldende, samt foreslått ny arealgrense, for konsesjonsfrie erverv, for mange primært vil ha en bostedsfunksjon. Dvs. at erverver, i all hovedsak, vil hente sin inntekt fra arbeid utenom bruket. Denne vurderingen antar en også i realiteten blir lagt stor vekt på for en aktuell erverver. Realiteten vil således være at det offentlige, gjennom konsesjonslovgivningen og forskrifter til denne gir uttrykk for at det bør være det offentliges ansvar ”å regulere” priser også på eiendommer som primært har bostedsfunksjon. Dette vurderes særlig å være en realitet hvor eiendommen ligger i tilknytning til tettsteder og kommunesentre hvor en ofte kan ha et arbeidsmarked i nærhet til eiendommen.

Hvor eiendommen ikke ligger i nærhet til et arbeidsmarked og derfor eiendommen primært skal være en arbeidsplass for erverver er, etter fylkesmannens vurdering, ikke avtalt kjøpesum problematisk. Kjøpesummen avspeiler hva en fornuftig kjøper, etter en objektiv vurdering, vil eller kan betale for den/de arbeidsplass(er) som eiendommen representerer gjennom sin avkastning og ut fra naturgitte/klimatiske forhold.

En annen side ved prisproblematikken på eiendommen er dens betydning som pantesikkerhet ved investeringer. Ved en restriktiv praktisering av prisforskriften så vil dette ha stor betydning for eiers investeringsmuligheter og lånebetingelser.

Endringene i samfunnet, både sentralt og lokalt, skjer med økende fart noe som gjør at det er grunnlag for å reise spørsmål ved om det skal være en oppgave for det offentlige å ”kontrollere” avtalt kjøpesum på landbrukseiendommer ved konsesjonspliktige erverv. Disse endringer vil også vanskeliggjøre en kontroll m.h.t. om avtalt kjøpesum er ”samfunnsmessig forsvarlig” eller ikke.

Ut fra ovenstående finner fylkesmannen grunnlag for å anmode departementet vurdere om det er grunnlag for å opprettholde/videreføre kravet om at det ved konsesjonspliktig erverv av

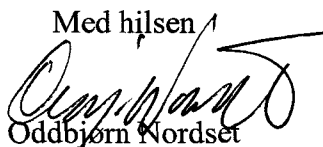
landbrukseiendommer skal legges vekt på om avtalt kjøpesum er samfunnsmessig forsvarlig eller ikke.”


Fylkeslandbruksstyret sluttet seg til fylkesmannens uttalelse i møte 11.04.08, jfr. vedtak under sak 8/08.

Fylkesmannen finner for øvrig å ville uttrykke at en ikke har grunnlag for tro at noen kommuner i Nord-Trøndelag anvender regelverket feil m.h.t. praktisering av nasjonale retningslinjer ved behandling av saker etter konsesjonsloven. Bakgrunnen for dette er at kjøper normalt er kjent med den risiko som er knyttet til kjøp av landbrukseiendommer til en pris høyere enn gjeldende nasjonale retningslinjer vil kunne føre til. Dette fordi at mange av de landbrukseiendommer som gjenstand for konsesjonsbehandling er odell på og at erverver derfor innen en tidsramme på ett år kan bli løst på odell. Sistnevnte vil kunne føre til at odellsløser må ”avstå” eiendommen til en *lavere* pris enn hva en selv har betalt. Sistnevnte er en realitet når det er avtalt at kjøperen skal bære konsesjonsrisikoen, men også hvor det i kjøpekontrakten er avtalt at deler av avtalt kjøpesum ikke skal utbetales før fristen for odellsløsingssøksmål er utløpt.

Til foreliggende høring finner en for øvrig å kunne orientere om at Fylkesmannen i Nord-Trøndelag ved skriv dat. 10.06.08 til kommunene har *anmodet* om å bli holdt orientert om fradelingssaker der hensikten med fradelingen har vært å etablere kraftforkrevende produksjoner på fradelt tomt. Fylkesmannen har i nevnte skriv gitt uttrykk for at en spesielt ønsket å bli orientert om fradelingssaker hvor jordbrukssjefens innstilling til vedtak ble endret gjennom administrativ og/eller politisk behandling.

Ut over ovennevnte har ikke fylkesmannen noe å anføre.

Med hilsen  
  
Oddbjørn Nordset  
konst.fylkemann

  
Kirsten I Værdal

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 13