Landbruks- og matdepartementet Oslo 20. September 2016

Høringsuttalelse fra NITO Takst Service AS til

Forslag til lov om endring av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), lov om jord (jordloven), lov om odels- og åseterett (odelsloven) m.v -

Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med over 80 000 medlemmer. NITO Takst Service AS er en medlems- og interesseorganisasjon for sivilingeniører, ingeniører og teknikere som er involvert på de fleste områder som gjelder taksering av eiendommer. Medlemskap i NITO Takst medfører retten til å kalle seg takstingeniør. Organisasjonen er tilknyttet moderorganisasjonen NITO, men uttaler seg på egne vegne i saker av særskilt interesse.

NITO Taksts innspill til høringsnotatet er innspill fra ståstedet til våre takstmenn, og innspillene er som følger:

1. Bopliktreglene bør samkjøres og ha en felles definisjon. Dette bør gjelde uavhengig av salg innen eller ut av familien, arealkrav og standard på bolig på eiendommen

I dag gjelder § 5 annet ledd og betegnes «Lovbestemt boplikt» for boplikts regler innad i familie og odel (§ 5 punkt 1 og 2) og § 11 og rundskriv M-2/2009 kapitel 7 (konsesjonsvilkår) med en grundig lesning av M-2/2009 kapitel 8.2.4 ved salg ut av familien.

Det er ikke alltid gitt at formålet med taksten er bestemt når takstmann kommer slik at for takstmann kan det være en utfordring å videreformidle de ulike situasjoner som kan oppstå med hensyn til boplikt og brukere av taksten har utfordringer med å forstå taksten.

Hvordan salget skal gjennomføres – innen familien uten boplikt eller ut av familien med boplikt – kan også påvirke verdien.

I konsesjonssøknader blander selv kommunene de ulike begrepene knyttet til boplikt og det fattes vedtak med feil bruk av hjemmel. Dette skaper en usikkerhet.

NITO Takst Service AS Lakkegata 3, Postboks 9100 Grønland, 0133 Oslo | Telefon 22 05 35 00, Telefaks 22 17 24 80, post@nitotakst.no, www.nito.no/takst | Org. nr. 986 468 080 MVA, Bank 1644 20 86501

2. Priskontrollen bør samkjøres for bebygd og ubebygd eiendom. I dag er alt ubebygd areal underlagt priskontrollen

Reglene om priskontroll er i dag fordelt på flere rundskriv fra 2003 til og med 2016. I dag må man lese M-3/2002 sammen med M-1/2010, § 5 2.ledd i konsesjonsloven og M-2/2016 for å avgjøre om det skal utøves priskontroll.

NITO Takst erfarer at både takstmenn og kommunene har utfordringer med å avklare om det skal føres priskontroll.

NITO Takst mener også at arealgrensene for priskontroll bør samkjøres med reglene for boplikt. Prinsippene i priskontrollen er nedfelt i M-3/2002, som igjen vil si at prinsippene er 14 år gamle.

Begrepet priskontrollen brukes i bestemt form og det kan derfor oppfattes som en «eksakt vitenskap» som alle vil tolke likt. Det er dessverre ikke tilfelle og priskontrollen utøves svært forskjellig.

Innledningsvis kan vi nevne fra M-3/2002;

Retningslinjer skal brukes som er et hjelpemiddel. Det resultat beregningene viser, skal være gjenstand for en egen vurdering. Det må blant annet skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall.

NITO Takst mener noen spørsmål gjennom dette bør belyses:

- *Hva er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling?*
- *Hva er en urimelig høy egenkapital?*
- *Hva betyr det at prisene skal holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem skal overta?*
- *Hva er en samfunnsmessig forsvarlig pris – den pris som realiserer mål i landbruks-politikken, og er målene i 2002 og 2016 de samme?*

NITO Takst mener at punktene over gir så ulik skjønnsutøvelse at dette skaper store utfordringer. Kommunene bruker ulikt skjønn som gir store prisvariasjoner. Dette gir store utfordringer for takstmann avhengig av i hvilken kommune man takserer, selv om det prinsipielt ikke bør være slik.

Dagens bruksverdiberegning på jord harmoniserer heller ikke med virkeligheten, da de fort gir tilnærmet 0 verdi på jord.

Dette medfører en ulik behandling av bonden. Priskontrollen gjelder ved salg til personer som ikke kan overta etter § 5 i konsesjonsloven. Allikevel er det åpenbart at de salg som medfører priskontroll setter prisnivået i kommunen.

De fleste eiendommer blir overtatt innen familien, med ulik behandling i kommunene gir en «liberal» kommune en bonde bedre lånegrunnlag og rente og derav muligheter til å investere enn i en kommune som er streng.

NITO Takst håper at priskontrollen- både metodikk og regelverk- samles i et ny forskrift/rundskriv og tilpasset dagens mål med landbrukspolitikken.

Kort om konsesjonssøknader

NITO Takst vil også gjerne kort kommentere behandlingen av konsesjonssøknader. I dag skjer denne behandlingen på delegert fullmakt til kommune/rådmann/landbrukskontor.

Noen kommuner tar saker på fullmakt hos rådmann, noen har en politisk behandling og noen har to politiske utvalg. I sum medfører dette svært ulik behandlingstid. I noen kommuner tar dette 14 dager, mens det i andre kommuner kan ta opptil 3-6 måneder, dersom det er få møter og sakene gis tung politisk behandling.

Kommunene har ulike kompetanse og ulik politisk sammensetning som gir ulike resultater for priskontrollen. Dette skyldes naturlig nok også at man ikke kan forvente at en lokal-politiker i en krevende politisk hverdag skal kunne dette krevende regelverket med få saker.

NITO Takst mener at en administrativ behandling på landbrukskontor med naturlig kompetanse og et felles fylkesutvalg av politikere med landbruksbakgrunn som klageinstans, ville medført en bedre likebehandling. Prinsipielt vil nok mange være uenig i dette, men dagens forskjells- behandling er meget uheldig.

Skogeiendommer

Det foreslås å fjerne priskontrollen på rene skogeiendommer. Det vil her være avgjørende at en **«ren»** skogeiendom har en klar definisjon. En skogeiendom med 7.500 daa skog og 2 daa overflatedyrka – er den «ren» eller kombinert? Slike problemstillinger vil takstmenn og forvaltning møte, og regelverket må derfor være mest mulig klart.

På en eiendom med 7.500 daa skog og 2 daa overflatedyrka vil resultatet fort være at man dessverre lar det gro igjen- brudd på driveplikt – for så å selge etter ny klassifisering eller man søker om omdisponering til juletrær som gir skogklassifisering som igjen vil kreve en behandling enten hos rådmann eller rådmann og politiske utvalg.

NITO Takst er av den oppfatning av hvis man først går for å fjerne priskontroll på skog- både bebygd og ubebygd – bør eiendommen også kunne inneholde inntil 35 evt 25 daa fulldyrka/overflatedyrka.

Noen tilleggskommentarer:

I arealkravet for konsesjon- og odel behandles i dag fredet skog ulikt. Det skal telle i konsesjonssammenheng, men ikke i odelssammenheng. Det er en Høyesterettsdom som ligger bak regelverket i odelssammenheng.

På fredede arealer kan man ikke drive noen form for skogsdrift, men utøve jakt og fiske. Regelverket bør være likt for konsesjon- og odelslov.

I forbindelse **med deling** så framkommer det at fraskilte tun ikke skal være større enn 5 daa. NITO oppfatter det som uheldig at man binder seg opp mot et definert areal. Etter vår skjønn er det viktigere at man får naturlige grenser både med henblikk på topografi og arealklassifisering.

Noen ganger vil en tomt på ca. 3 daa være naturlig da tunet ligger omkranset av fulldyrka eller 8 daa pga samme forhold.

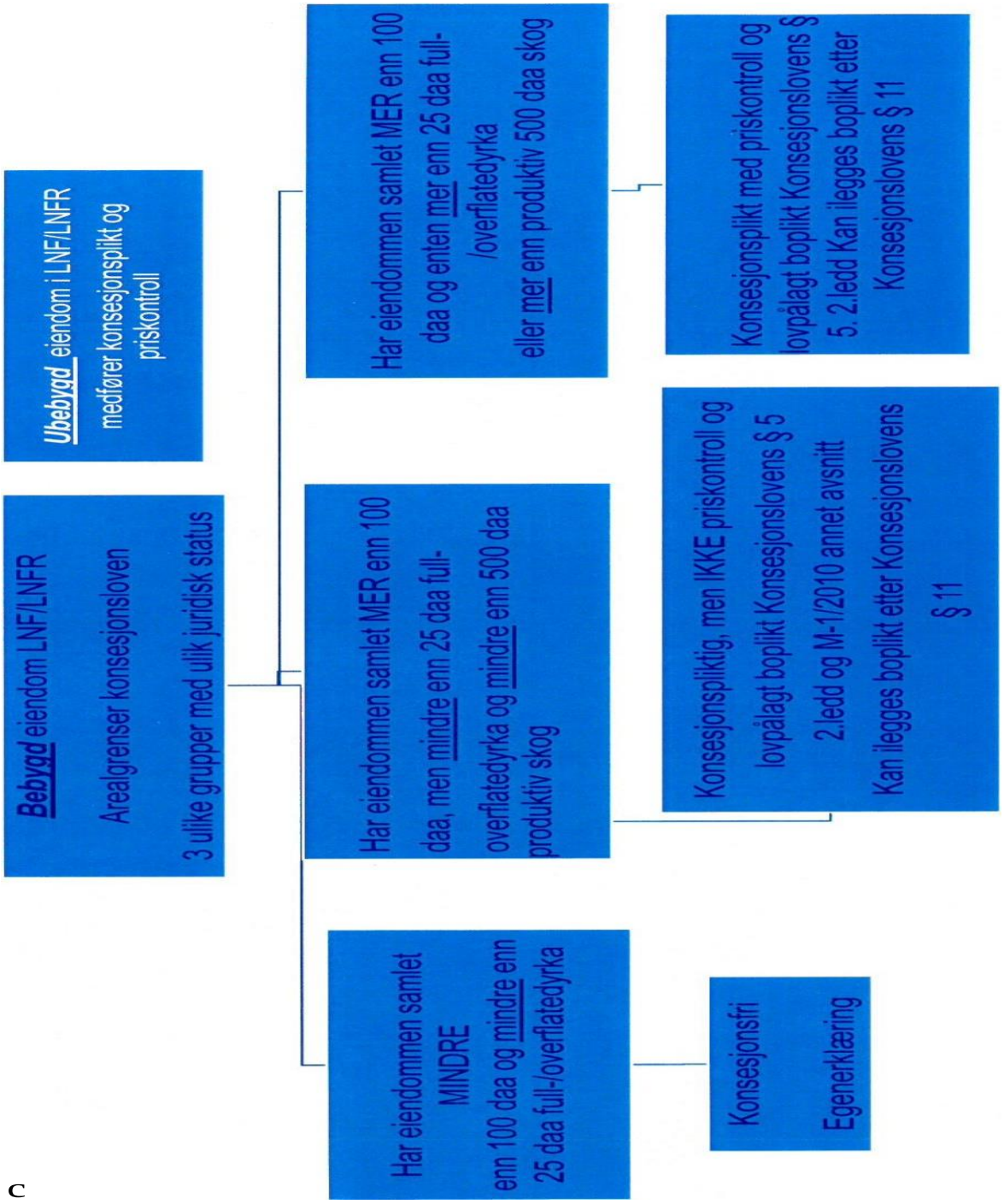
For øvrig vil medlemmene i NITO Takst lojalt følge de politiske beslutninger knyttet til verdsetting/taksering av landbrukseiendommer. NITO Takst er samtidig svært opptatt av å ha et regelverk som er forståelig for alle involverte parter og som kan håndteres på en ensartet og homogent måte.

Med vennlig hilsen

Espen Fuglesang
Adm. Dir.
NITO Takst Service AS

Nils Øyvind Andersen
Fagsjef
NITO Takst Service AS

Skisse laget av takstmann Rolf Langeland som viser dagens regelverk



C