



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

# Prop. 124 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

Endringer i konsesjonsloven og  
tvangsfullbyrdelsesloven  
(opphevelse av priskontroll)



# Innhold

<b>1</b>	<b>Hovedinnholdet i proposisjonen</b> .....	5	8.3	Departementets vurderinger .....	24
<b>2</b>	<b>Bakgrunnen for lovforslaget</b> ....	5	<b>9</b>	<b>Priskontroll og ressursbruk</b> ...	24
2.1	Høringen .....	5	9.1	Høringsforslaget .....	24
2.2	Høringsuttalelsene .....	6	9.2	Høringsuttalelsene .....	24
			9.3	Departementets vurderinger .....	25
<b>3</b>	<b>Landbrukseiendommer – omsetning og prisutvikling</b> ...	7	<b>10</b>	<b>Vurdering av alternative løsninger</b> .....	25
3.1	Innledning .....	7	10.1	Høringsforslaget .....	25
3.2	Omsetningstall .....	8	10.2	Høringsinstansene .....	26
3.3	Prisutvikling .....	10	10.3	Departementets vurderinger .....	26
<b>4</b>	<b>Gjeldende rett</b> .....	12	<b>11</b>	<b>Priskontroll ved tvangssalg</b> .....	26
4.1	Priskontroll i konsesjonssaker .....	12	11.1	Høringsforslaget .....	26
4.2	Endringer i lovgivningen .....	14	11.2	Høringsuttalelsene .....	26
4.3	Praksis .....	14	11.3	Departementets vurderinger .....	27
4.4	Utenlandsk rett .....	15	<b>12</b>	<b>Nødvendige lov- og forskrifts- endringer</b> .....	27
<b>5</b>	<b>Behovet for endringer – styrke eiendomsretten og fjerne urimelige regler</b> .....	15	12.1	Høringsforslaget .....	27
			12.2	Høringsuttalelsene .....	27
			12.3	Departementets vurderinger .....	28
<b>6</b>	<b>Priskontrollens innvirkning på prisutviklingen</b> .....	16	<b>13</b>	<b>Overgangsregler og ikrafttredelse</b> .....	28
6.1	Høringsforslaget .....	16	13.1	Høringsforslaget .....	28
6.2	Høringsuttalelsene .....	16	13.2	Høringsuttalelsene .....	28
6.3	Departementets vurderinger .....	18	13.3	Departementets vurderinger .....	29
<b>7</b>	<b>Priskontrollens innvirkning på omsetning, rekruttering og kjøp av tilleggsjord</b> .....	20	<b>14</b>	<b>Økonomiske og administrative konsekvenser</b> ...	29
7.1	Høringsforslaget .....	20			
7.2	Høringsuttalelsene .....	20	<b>15</b>	<b>Spesialmerknader til lovendringsforslagene</b> .....	29
7.3	Departementets vurderinger .....	22			
<b>8</b>	<b>Priskontrollens innvirkning på investeringer</b> .....	23		<b>Forslag til lov om endringer i konsesjons- loven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphøvelse av priskontroll)</b> .....	31
8.1	Høringsforslaget .....	23			
8.2	Høringsuttalelsene .....	23			





DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

# Prop. 124 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

## Endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll)

*Tilråding fra Landbruks- og matdepartementet 20. juni 2014,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Solberg)*

### **1 Hovedinnholdet i proposisjonen**

Departementet foreslår i denne proposisjonen å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendommer. Bestemmelsen omtales til vanlig som «priskontrollen». Forslaget vil kreve endringer i tvangsfullbyrdelsesloven. Proposisjonen inneholder derfor forslag om endringer i denne loven.

### **2 Bakgrunnen for lovforslaget**

#### **2.1 Høringen**

Som en oppfølging av regjeringens mål om forenklinger og ønsket om å styrke bondens råderett over egen eiendom, sendte departementet 4. desember 2013 på høring forslag om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven. Som en konsekvens av den foreslåtte endringen i konsesjonsloven foreslo departementet også å oppheve tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 tredje ledd.

I høringsbrevet pekte departementet på at priskontrollen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. fordi den kan dempe investeringslysten hos eierne. Det ble vist til at eiere av landbrukseiendommer ikke vil være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndighetene vil godta ved et senere salg. Videre ble det pekt på at priskontrollen kan bidra til å svekke eiernes motivasjon til å selge hele eller deler av eiendommen. Det ble også pekt på at et livskraftig og dynamisk landbruk er avhengig av et vel fungerende marked for omsetning av landbrukseiendommer, og at regjeringen har ambisjon om å gjennomgå regelverket med sikte på forenklinger. Ut over dette viste departementet til at forslaget om opphevelse av priskontrollen er en forenkling av regelverket som i mange tilfeller vil gjøre konsesjonsvurderingen enklere og mindre tidkrevende og dermed friggi ressurser i kommunene og fylkene.

Høringsforslaget ble sendt til:  
Departementene  
Sametinget  
Statens landbruksforvaltning  
Fylkesmennene  
Fylkeskommunene  
Kommunene  
Bygdeungdomslaget

Den Norske Advokatforening  
 Den norske Dommerforening  
 Finans Norge  
 KS, Kommunesektorens organisasjon  
 Kvinner i Skogbruket  
 Likestillings- og diskrimineringsombudet  
 Norges Bondelag  
 Norges Bygdekvinnelag  
 Norges Eiendomsmeglerforbund  
 Norges Skogeierforbund  
 Norges TakseringsForbund  
 Norsk Bonde- og Småbrukarlag  
 NORSKOG  
 Næringslivets Hovedorganisasjon  
 Statskog SF

Departementet mottok svar fra 156 høringsinstanser.

Følgende hadde merknader til forslaget:

Sametinget  
 Statens landbruksforvaltning  
 Fylkesmannen i Aust-Agder  
 Fylkesmannen i Buskerud  
 Fylkesmannen i Hedmark  
 Fylkesmannen i Hordaland  
 Fylkesmannen i Møre og Romsdal  
 Fylkesmannen i Nord-Trøndelag  
 Fylkesmannen i Oppland  
 Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
 Fylkesmannen i Rogaland  
 Fylkesmannen i Sogn og Fjordane  
 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
 Fylkesmannen i Telemark  
 Fylkesmannen i Vest-Agder  
 Fylkesmannen i Vestfold  
 Møre og Romsdal fylkeskommune  
 Oppland fylkeskommune  
 Sogn og Fjordane fylkeskommune  
 Sør-Trøndelag fylkeskommune  
 Vest-Agder fylkeskommune  
 Vestfold fylkeskommune  
 Østfold fylkeskommune  
 113 kommuner  
 Bamble Landbruksforum  
 Den Norske Advokatforening  
 Nord-Østerdal Bondelagskrets  
 Norges Bondelag  
 Norges Skogeierforbund  
 Norges TakseringsForbund  
 Norsk Bonde- og Småbrukarlag  
 NORSKOG  
 Opplysningsvesenets fond  
 Stavanger Bondelag  
 Statskog SF  
 Ørsta/Volda Bonde- og Småbrukarlag

Følgende har uttalt at de ikke har merknader til forslaget:

Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet  
 Fiskeri- og kystdepartementet  
 Helse- og omsorgsdepartementet  
 Justis- og beredskapsdepartementet  
 Kunnskapsdepartementet  
 Samferdselsdepartementet  
 Utenriksdepartementet  
 Den norske Dommerforening

Departementet har i tillegg mottatt en rekke innspill fra privatpersoner.

## 2.2 Høringsuttalelsene

Høringsfristen utløp 1. februar 2014. I omtalen nedenfor er det også tatt hensyn til uttalelser som er mottatt av departementet fram til 12. mars 2014.

28 høringsinstanser støtter forslaget om å oppheve priskontrollen i konsesjonsloven, mens 105 høringsinstanser går imot forslaget. 16 høringsinstanser har merknader, men er verken for eller mot forslaget.

113 kommuner har gitt uttalelse. 106 av disse uttalelsene er politisk behandlet. I to kommuner er høringen behandlet av ordfører og i fem kommuner er saken ikke politisk behandlet. Det går fram av uttalelsene at det er store forskjeller med hensyn til høringsinstansenes erfaring med å behandle saker om priskontroll.

I høringsnotatet ble det vist til at konsesjonsloven ikke bruker begrepet «priskontroll», men at begrepet likevel blir brukt om den vurderingen av pris som konsesjonsmyndighetene skal gjøre. Begrepet priskontroll ble derfor også brukt i høringsnotatet. Noen høringsinstanser, blant annet Norsk Bonde- og Småbrukarlag, mener departementets bruk av begrepet priskontroll er misvisende, og mener at det er mer snakk om prisvurdering enn om kontroll. Departementet har valgt å bruke begrepet priskontroll også i proposisjonen, på samme måte som i høringsnotatet. Begrepet er vanlig brukt om den vurderingen konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Etter departementets oppfatning vil det ikke være misvisende om en i forbindelse med lovendringen bruker et begrep som er innarbeidet i praksis. Det vises også til at begrepet «priskontroll» er brukt konsekvent i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) Om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

### *Følger av en opphevelse*

Noen høringsinstanser har vurdert om opphevelse av priskontroll vil føre til økt omsetning av landbrukseiendom. De har ulike syn på dette, men det er ingen klar overvekt i en bestemt retning.

Flere vurderer om en opphevelse vil føre til økt investeringslyst. Et flertall mener det ikke vil føre til økt investeringslyst.

Det er ingen høringsinstanser som har uttrykt at forslaget vil føre til økt rekruttering. Mange er uenige i at forslaget vil føre til økt rekruttering.

Av de høringsinstansene som har vurdert hva opphevelse av priskontrollen vil si for omfanget av leiejord, er det flere som mener forslaget ikke vil være positivt for leiejordsomfanget. En del viser til at selv om forslaget om opphevelse av priskontroll skulle føre til at det blir mer tilleggsjord til salg, vil høy pris kunne gjøre det vanskelig for dem som trenger tilleggsjord å kjøpe den.

En god del av de høringsinstansene som er negative til forslaget har vist til begrunnelsen for priskontrollen og mener at opphevelse av priskontrollen vil være negativt både med tanke på å sikre at aktive yrkesutøvere har mulighet til å kjøpe landbrukseiendom, å legge til rette for et eierskap som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning, og å gi mulighet for en brukbar økonomi for de som overtar.

En del kommuner gir uttrykk for at priskontroll verken er ressurskrevende eller komplisert. Samtidig framkommer det at det i flere av disse kommunene er svært få saker hvor det utøves priskontroll.

Noen av høringsinstansene har nevnt spesielt at det er positivt i seg selv at eiendomsretten styrkes.

Flere høringsinstanser har uttalt seg om effekten av priskontrollen. De fleste av disse mener at den virker etter sin hensikt. Flere av høringsinstansene som uttaler seg om effekten mener priskontrollen også påvirker erverv som er unntatt fra priskontroll, for eksempel der kjøper er nær familie. Blant annet mener en del at opphevelse vil gjøre det vanskeligere å overdra eiendommen til nær slekt til en rimelig pris.

### *Alternativ til opphevelse*

Noen høringsinstanser har uttalt at departementet bør vurdere å oppjustere nedre beløpsgrense og boverdi istedenfor å oppheve bestemmelsen om priskontroll. Det er også enkelte andre forslag om alternative løsninger. Det uttales blant annet at

dersom priskontrollen oppheves, må det komme nye virkemidler, eller de øvrige eksisterende virkemidlene må følges bedre opp. Så godt som ingen foreslår at praksis strammes inn. Noen få har foreslått en gjennomgang av rundskrivene om priskontroll for å gjøre bestemmelsen enklere å praktisere.

### *Sammenheng med annet regelverk*

Mange høringsinstanser mener departementet må vurdere eiendomslovgivningen samlet og ikke oppheve priskontrollen uten at en slik vurdering er gjort. Det uttales også at det ikke er mulig å ta stilling til forslaget uten at det er foretatt en slik samlet vurdering.

Det er også enkelte som mener at forslaget er for dårlig utredet. Dette gjelder særlig de negative konsekvensene av å oppheve priskontrollen.

## **3 Landbrukseiendommer – omsetning og prisutvikling**

---

### **3.1 Innledning**

Opplysninger om landbrukseiendommer, omsetningstall, fordeling mellom kjøpergrupper og prisutvikling er relevant bakgrunnsmateriale ved vurderingen av regelen om priskontroll. Det samme gjelder informasjon om tiltak som er satt i verk for å stimulere til omsetning av landbrukseiendom samt forholdet mellom omsetningen og priskontroll etter konsesjonsloven.

Dagens regler og rapporteringssystemer gir ikke nøyaktig oversikt over hvor mange av de omsatte landbrukseiendommene som er gjenstand for priskontroll. Tar en utgangspunkt i Statistisk sentralbyrås (SSB) statistikk for omsetning av landbrukseiendommer omsatt i fritt salg fra 2012, var ca. 580 erverv gjenstand for priskontroll. Ca. 400 av disse overdragelsene gjaldt bebygd eiendom.

Mange landbrukseiendommer overdras til nær familie eller odelsberettiget som ikke trenger konsesjon og hvor det ikke er priskontroll. I årene 2009 til 2012 gjaldt det ca. 60 %<sup>1</sup> av ervervene.

Totalt var det registret ca. 186 700 landbrukseiendommer i Landbruksregisteret i 2012. Dette registeret omfatter eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25

---

<sup>1</sup> En overdragelse der kjøperen er i familie med selgeren. Som familie regnes ektefelle, barn, foreldre, søsken og besteforeldre.

Tabell 3.1 Landbrukseiendommer som kunne vært underlagt priskontroll dersom de var omsatt i dag, prosent. År 2012. Eiendommer etter BA-sentralitet.

Regiontype	Ubebygde eiendommer	Eiendommer med bebyggelse og arealgrense (> 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord eller > 500 daa produktiv skog) <sup>1</sup>
Storbyregioner	14	17
Mellomstore byregioner	24	24
Småbyregioner	28	27
Småsenterregioner	23	22
Spredtbygde områder	11	10

<sup>1</sup> Kolonnen omfatter bare fordeling ut fra arealgrense. Priskontroll forutsetter også at eiendommen blir omsatt for 2,5 mill. kroner eller mer, og at den blir ervervet av ny eier uten nært slektskap til selger og uten odelsrett.

Kilde: SSB landbrukseiendommer. BA-sentralitet 2013.

dekar produktiv skog. Landbruksregisteret omfatter langt flere eiendommer enn de som omfattes av priskontroll. Hvis alle eiendommene i registeret ble omsatt samtidig og etter gjeldende regler, ville priskontrollen kunne omfattet ca. 15 300 eiendommer uten bygninger og i underkant av 89 000 eiendommer med bygninger og arealer over dagens grenser for priskontroll, se kapittel 4.1.2. En forutsetning for at reglene om priskontroll skulle komme til anvendelse ved disse overdragelsene ville i tillegg være at erverver ikke er i nær slekt med overdrager, og heller ikke hadde odelsrett til eiendommen. For bebygd eiendom med bolighus ville det også være en forutsetning at eiendommen blir overdratt til en pris over 2,5 mill. kroner, jf. omtalen av gjeldende rett i kapittel 4. Tabell 3.1 viser den prosentvise fordelingen av eiendommene på bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner)<sup>2</sup>.

## 3.2 Omsetningstall

### 3.2.1 Bebygde landbrukseiendommer

#### 3.2.1.1 Bebygde landbrukseiendommer hvor priskontroll gjelder

Materialet fra SSB viser at omsetningstallene for bebygd landbrukseiendom omfattet av priskontrollen har vært forholdsvis stabile i perioden 2000 til 2012. I år 2000 ble det omsatt i underkant

av 1 200 bebygde eiendommer<sup>3</sup> i fritt salg (dvs. utenom nær familie) som ble omfattet av priskontrollen. I 2012 var det ca. 980 omsetninger som etter sitt areal var omfattet av priskontroll (på grunn av beløpsgrensen for kjøpesum knyttet til priskontroll var det bare noen av disse ervervene som faktisk utløste priskontroll, se omtale av gjeldende rett i kapittel 4). Årene 2004 og 2005 hadde høyest omsetning med henholdsvis ca. 1 400 og ca. 1 300 omsatte bebygde eiendommer i fritt salg med priskontroll. Denne omsetningstoppen falt i tid sammen med endring av skattereglene.

Det kan være stor variasjon i areal- og ressursgrunnlaget, bygningsmassen og i beliggenheten fra år til år på eiendommene som omsettes. Dette gir seg utslag i pris og statistikk. Tall fra 2006 til 2012 viser en jevn økning av omsetninger med en kjøpesum på 2,5 mill. kroner og mer i perioden, og en nedgang i omsatte eiendommer med kjøpesum under 1,5 mill. kroner, se figur 3.1. I den samme perioden er regelverket endret flere ganger for å stimulere til økt omsetning, se omtale i kapittel 4.2.

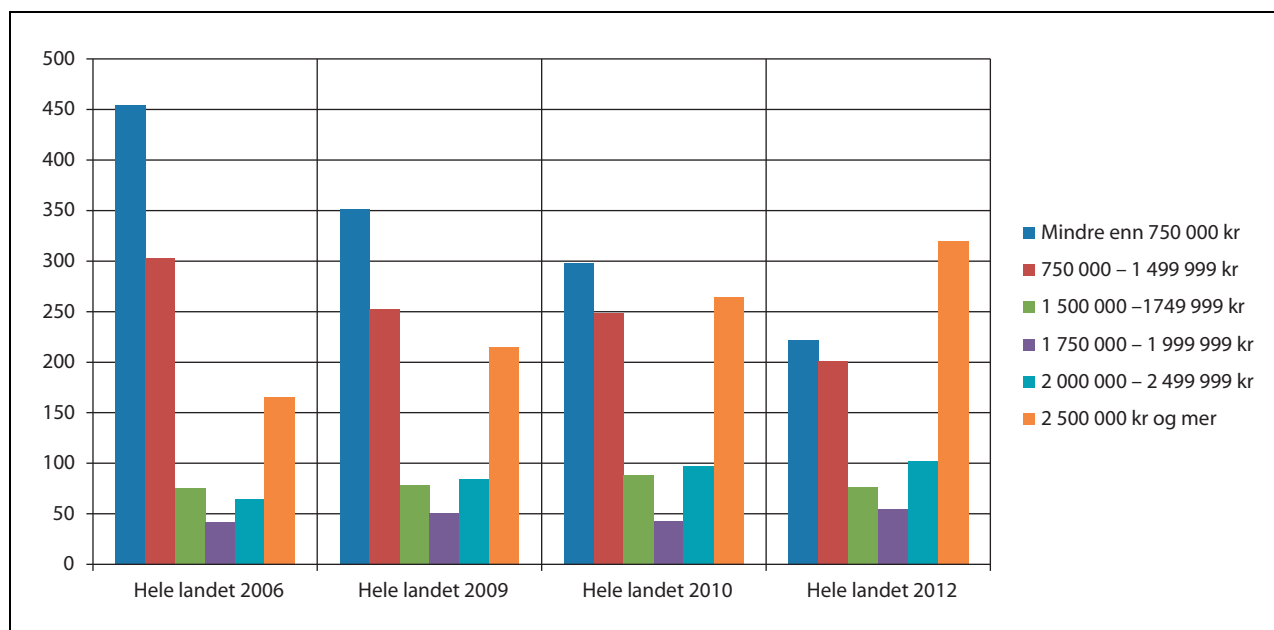
En fordeling av de omsatte eiendommene i 2012 på BA-sentralitet<sup>4</sup>, viser at andelen omsetninger med høy pris (over eller lik 2,5 mill. kroner)

<sup>2</sup> Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner. NIBR-rapport 2013:1 og KRD-rapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen.

<sup>3</sup> SSB. Omfatter bebygde landbrukseiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skogareal med bruksformål landbruk eller bolig oppgitt på skjøte.

<sup>4</sup> Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner. NIBR-rapport 2013:1 og KRD-rapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen. En BA-region er bolig- og arbeidsmarkedsregion.





Figur 3.1 Tinglyste omsetninger av bebygde landbrukseiendommer med priskontroll omsatt i fritt salg med bruksformål landbruk eller bolig oppgitt på skjøte. 2012.

var høyest i storbyregioner og mellomstore byregioner, og utgjorde nær halvparten av de omsatte eiendommene med priskontroll i disse regionene. I småbyregionene var andelen 28 % av de omsatte eiendommene i denne regionen. Lavest andel var det i småsenterregionene og i spredtbygde områder, henholdsvis en andel på 15 % og 17 %.

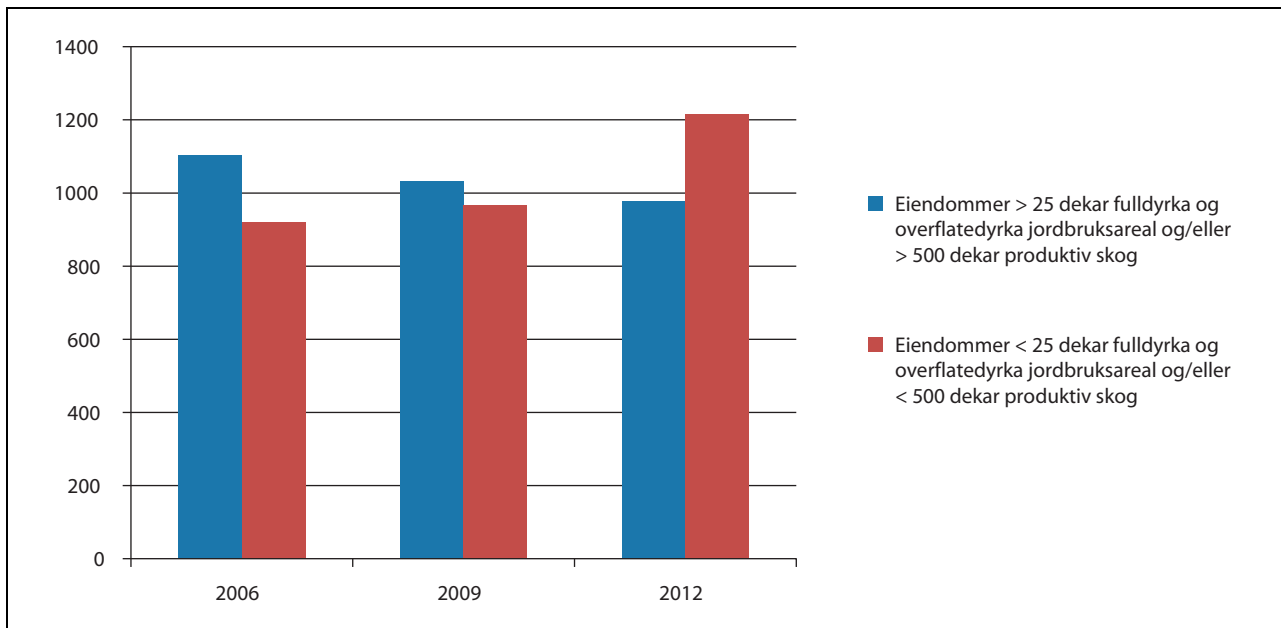
På landsbasis ble litt over en tredjedel av de omsatte landbrukseiendommene i 2012 omsatt til en pris over eller lik 2,5 mill. kroner. I 2009 utgjorde denne andelen overdragelser ca. en femtedel, mens den i 2006 var 15 %. Opplysningene gir følgelig det samme bildet av en økning i prisene som figur 3.1 viser. Fordeles omsetningstallene med priskontroll fra 2012 på BA-sentralitet og sammenlignes med tall fra 2006 og 2009, kan det tyde på at prisene har økt i storbyregioner, mellomstore byregioner og småbyregioner, mens det har vært liten eller ingen økning i småsenterregioner og spredtbygde områder.

Fordelt på fylker var gjennomsnittlig kjøpesum for bebyggt eiendom omsatt i fritt salg med priskontroll høyest i Vestfold, Akershus/Oslo, Østfold og Buskerud, der den lå mellom 3 og 3,9 mill. kroner. Fordeles tallene fra 2012 på BA-sentralitet var eiendommene i mellomstore byregioner de dyreste, mens de laveste kjøpesummene var å finne i småsenterregioner. Tilsvarende fordeling av gjennomsnittlig kjøpesum fra 2006 og 2009 viser at eiendommer i storbyregionene var de dyreste, fulgt av eiendommer i mellomstore byregioner.

Ved omsetning av bebyggt eiendom er det grunn til å anta at bebyggelsen har relativt stor betydning for omsetningsprisen, mens verdsettningen av arealene i mange tilfeller er underordnet. Ved verdsettning av en landbrukseiendom med bolighus innebærer gjeldende regler for priskontroll at verdien av bolighuset kan tillegges et eget beløp for boverdi på inntil 1,5 mill. kroner. Denne bestemmelsen kom i 2002, og tillegget var den gang på 500 000 kroner. Det er vanskelig å ha en sikker formening om prisøkningen for eiendommer over 2,5 mill. kroner som er beskrevet over kan ha sammenheng med boverdien.

### 3.2.1.2 Omsetning av bebyggt landbrukseiendom over og under arealgrense for priskontroll

I 2012 ble det omsatt i overkant av 1 000 bebygde landbrukseiendommer i fritt salg over arealgrensen for priskontroll, dvs. med minst 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord og/eller minst 500 dekar produktiv skog. Av disse omsetningene oppga ny eier i ca. 980 tilfeller ved avkryssing på skjøte at formålet med ervervet var å bruke eiendommen enten til landbruksformål eller til boligformål. Fordi det kan være svært subjektive grunner til hvilket formål eier har krysset av for, er disse to gruppene i statistikkammenheng slått sammen. I overkant av 1 200 eiendommer var under arealgrensen for priskontrollen. Figur 3.2 viser omsetningen for eiendommer over og under arealgrensene for priskontroll i årene 2006, 2009



Figur 3.2 Tinglyste omsetninger av bebygde landbrukseiendommer med priskontroll omsatt i fritt salg med bruksformål landbruk eller bolig oppgitt på skjøte. 2006–2012.

Omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skogareal

Kilde: Statistisk sentralbyrå

og 2012. Det har i denne perioden vært en nedgang i omsatte eiendommer over arealgrensen og en økning i omsetninger under arealgrensen.

### 3.2.2 Ubebygde landbrukseiendommer

Omsetning av ubebygde landbrukseiendommer til landbruksformål antas stort sett å gjelde omsetning av tilleggsjord og -skog. Det er få overdragelser av ubebygde landbrukseiendommer.

I 2012 fikk totalt 735 landbrukseiendommer<sup>5</sup> uten bygning ny eier. Ca. 40 % av overdragelsene var i nære relasjoner (uskiftebevilling, skifteoppgjør og gave), mens ca. hver tredje overdragelse (280) var i fritt salg. Av disse var det ca. 180 overdragelser der ny eier opplyste at formålet med ervervet var å bruke eiendommen til landbruksformål, slik at det kan legges til grunn at overdragelsen var omfattet av priskontrollen. Hedmark, Rogaland og Sør-Trøndelag sto for ca. 31 % av disse overdragelsene. En fordeling av omsetningene på BA-sentralitet<sup>6</sup> viser at flest ubebygde

eiendommer til landbruksformål ble omsatt i småbyregioner (28 %), mellomstore byregioner (24 %) og småsenterregioner (23 %) og at færrest eiendommer ble omsatt i storbyregioner (16 %) og spredtbygde områder (8 %). Tall for årene 2006 og 2009 viser omtrent den samme fordeling av omsatte eiendommer fordelt på BA-sentralitet.

I perioden 2000 til 2012 har antall omsetninger i fritt salg med formål landbruk variert fra i underkant av 300 i 2000 til om lag 180 i 2012. Både omsetningen av bebygde og ubebygde eiendommer hadde en topp i årene 2004 og 2005. Denne toppen antas som nevnt i kapittel 3.2.1.1 å ha sammenheng med endringer i skattereglene. Etter disse årene er antall omsetninger redusert. Det samme gjelder for årene 2000 til 2003.

Den gjennomsnittlige kjøpesummen var høyest i fylkene Vestfold og Rogaland, mens omsetningene i Nordland hadde lavest gjennomsnittlig kjøpesum.

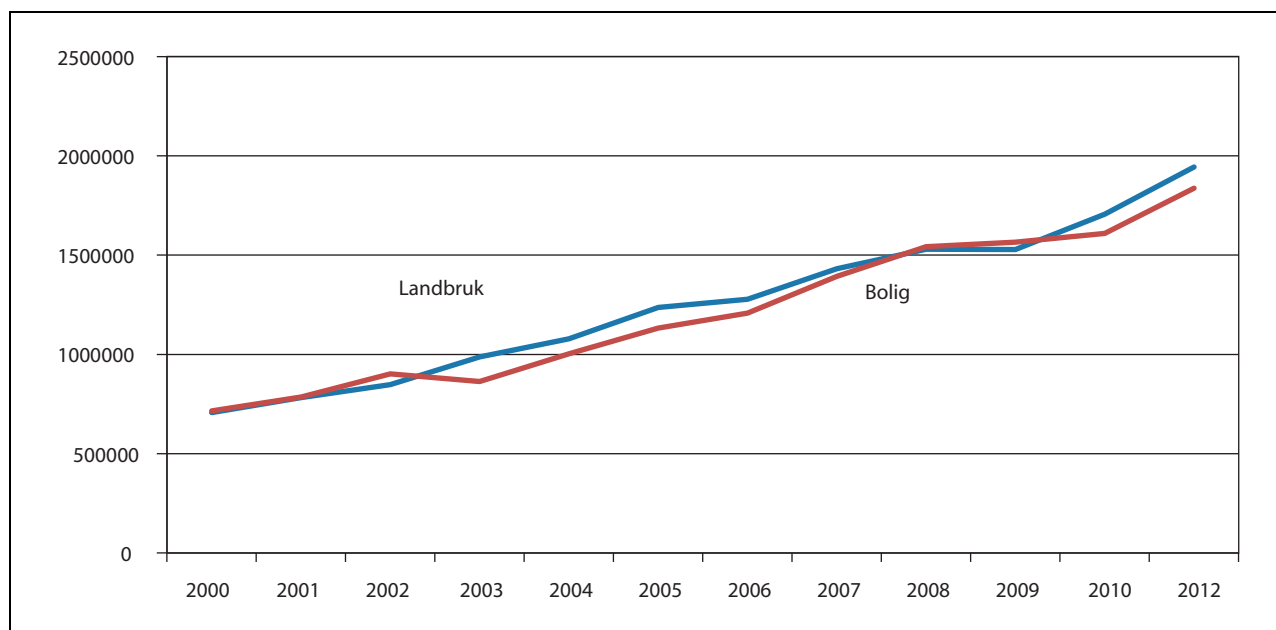
## 3.3 Prisutvikling

### 3.3.1 Prisutviklingen for landbrukseiendommer som inngår i Landbruksregisteret

Figur 3.3 viser gjennomsnittlig kjøpesum ved overtakelse av bebygde landbrukseiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller 25 dekar

<sup>5</sup> SSB. Omfatter landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktiv skogareal.

<sup>6</sup> Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner. NIBR-rapport 2013:1 og KRD-rapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen. En BA-region er bolig- og arbeidsmarkedsregion.



Figur 3.3 Gjennomsnittlig kjøpesum for bebygde landbrukseiendommer omsatt i fritt salg, etter bruksformål landbruk og bolig oppgitt på skjøtet. 2000–2012. Kroner

Omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal

Kilde: Statistisk sentralbyrå

produktiv skog omsatt i fritt salg etter bruksformål oppgitt på skjøtet i perioden 2000 til 2012. Figuren viser en økning i gjennomsnittlig omsetningspris i løpet av perioden.

Kurvene i figur 3.3 viser at gjennomsnittsprisene på bebygde landbrukseiendommer er mer enn doblet fra 2000 til 2012. Stabilt prisnivå i 2008 til 2009 ble avløst av en markant økning av prisene i årene fra 2010 til 2012.

Statistikk over gjennomsnittspris for det enkelte år fra 2000 til 2012 viser at differansen mellom gjennomsnittspris i 2000 og 2012 er størst ved omsetninger der erverver angir på skjøtet at eiendommen skal brukes til landbruk. I denne gruppen var differansen på ca. 1,2 mill. kroner, tilsvarende en økning på 175 %. I de tilfellene erverver oppgir at eiendommen skal brukes til boligformål var differansen på 1,1 mill. kroner, noe som innebar en økning på 157 %. Til sammenligning viser tall fra SSB at differansen på gjennomsnittsprisen på enebolig i den samme perioden var på 1,5 mill. kroner, noe som innebærer en økning på 128 %.

### 3.3.2 Sammenligning av prisutviklingen for landbrukseiendommer over og under arealgrensene for priskontroll

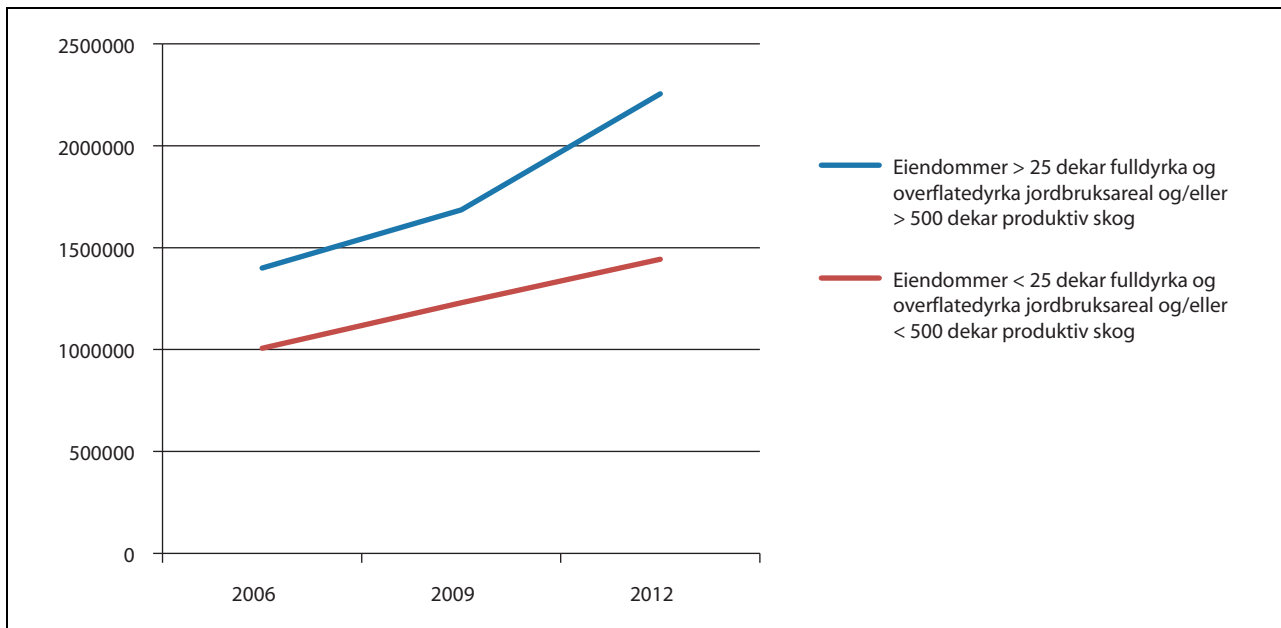
Figur 3.4 viser gjennomsnittlig kjøpesum ved overtakelse av bebygd landbrukseiendom i fritt

salg med bruksformål landbruk oppgitt på skjøtet fordelt på eiendommer over og under arealgrensen for priskontroll. Tallene viser gjennomsnittet for de eiendommene som ble omsatt i årene 2006, 2009 og i 2012. Det kan være stor variasjon fra år til år i areal- ressursgrunnlaget, bygningsmassen og i beliggenheten på eiendommene som omsettes. For de tre årene viser figuren en jevnt stigende gjennomsnittspris for eiendommer under arealgrensen for priskontroll, og at den steg mer for perioden 2009 til 2012 enn for perioden 2006 til 2009 for eiendommer med priskontroll. Med forbehold for mulige forskjeller i hva slags eiendommer som ble omsatt i 2009 og 2012, kan tallene basert på disse omsetningene tyde på at prisene for eiendom med priskontroll har steget mer enn prisene for eiendom uten priskontroll.

For bebygde eiendommer i fritt salg der eier på skjøtet oppga at landbrukseiendommen skulle brukes til landbruk, var den gjennomsnittlige kjøpesummen for omsetningene over arealgrensen<sup>7</sup> 2,2 mill. kroner i 2012. For eiendommene under arealgrensen<sup>8</sup> var gjennomsnittlig kjøpesum 1,4 mill. kroner.

<sup>7</sup> Omfatter bebygde landbrukseiendommer > 25 dekar fulldyrka og overflate dyrka jord og/eller > 500 dekar produktiv skog.

<sup>8</sup> Omfatter bebygde landbrukseiendommer < 25 dekar fulldyrka og overflate dyrka jord og/eller < 500 dekar produktiv skog.



Figur 3.4 Gjennomsnittlig kjøpesum for bebygde landbrukseiendommer omsatt i fritt salg, der landbruk var oppgitt som formål på skjøtet. 2006–2012. Kroner

Omfatter eiendommer med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Statistikkmateriale fra SSB som gjelder utviklingen av gjennomsnittspris ved omsetning av eiendommer omfattet av Landbruksregisteret er omtalt i kapittel 3.2.1.1. Trekkes tallmaterialet som gjelder eiendommer over arealgrensen for priskontroll ut for seg, viser materialet for gjennomsnittspriser i årene 2006, 2009 og 2012 en differanse mellom gjennomsnittspris i 2006 og 2012 på 0,8 mill. kroner, dvs. en økning på 61 % for eiendommer over arealgrense for priskontroll der erverver hadde angitt på skjøte at eiendommen skulle brukes til landbruk. Til sammenligning viser tall fra SSB at differansen på gjennomsnittsprisen på eneboliger i den samme perioden var 0,9 mill. kroner, noe som innebar en økning på 53 %.

## 4 Gjeldende rett

### 4.1 Priskontroll i konsesjonssaker

Regler om prisvurdering ved erverv av konsesjonspliktig eiendom (priskontrollen) ble innført i konsesjonsloven av 31. mai 1974. Det gikk fram av § 1 nr. 4 at loven blant annet skulle tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved behandlingen av en søknad om konsesjon. Reglene gjaldt alle konsesjonspliktige eiendommer uansett hvilken type eiendom det var tale om. Regelen ble endret

ved ny konsesjonslov vedtatt 28. november 2003 slik at priskontroll bare gjelder ved erverv av konsesjonspliktig landbrukseiendom som skal nyttes til landbruksformål. Årsaken til endringen var at priskontroll ved andre erverv enn landbrukseiendom i praksis ikke var gjennomførbart.

#### 4.1.1 Formålet med priskontroll

Formålet med priskontrollen er at eiendommer som skal nyttes til landbruk omsettes til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette gjelder målet om å sikre rekruttering til næringen, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og legge til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Formålet er omtalt en rekke steder, bl.a. i rundskriv M-3/2002 hvor det er framstilt slik:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som 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. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.

Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittr grunnlag.»

#### 4.1.2 Eiendommer underlagt priskontroll

Hjemmelen for priskontroll går fram av gjeldende konsesjonslov § 9 første ledd nr. 1. Det går fram av bestemmelsen at priskontrollen bare gjelder eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Pris er ett av flere momenter kommunen skal legge særlig vekt på ved avveiningen av om konsesjon skal gis. Bestemmelsen åpner for at det kan gis konsesjon selv om prisen er for høy i de tilfellene der andre relevante hensyn veier tyngre.

Sammenhengen med konsesjonsplikt innebærer blant annet at det ikke er priskontroll ved erverv av en bebygd eiendom under arealgrensene for konsesjonsplikt, jf. konsesjonsloven § 4. For bebygd eiendom har departementet dessuten fastsatt i retningslinjer at arealgrensene for boplikt og odelseiendom er rettleidende for når det skal foretas priskontroll i konsesjonssaker. Det vil si at eiendommen må bestå av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Ved erverv av ubebygde arealer som skal brukes til landbruksformål, er det priskontroll uavhengig av disse arealgrensene. Dette gjelder bl.a. erverv av ubebygd landbruksareal som skal nyttes som tilleggsareal til annen landbrukseiendom.

Sammenhengen med konsesjonsplikt innebærer videre at det ikke er priskontroll hvor ervervet er konsesjonsfritt som følge av nært slektskap eller odell, jf. § 5 første ledd nr. 1 og 2.

Departementet fastsatte i 2004 dessuten gjennom retningslinjer en nedre beløpsgrense for når det skulle foretas priskontroll ved erverv av landbrukseiendom med bolig til landbruksformål. Departementet la til grunn at priskontroll kunne unnlates ved erverv av bebygd, konsesjonspliktig landbrukseiendom hvor kjøpesummen var under 750 000 kroner. Beløpet ble i 2010 endret til 1,5 mill. kroner. I 2012 ble den nedre beløpsgrensen fastsatt til 2,5 mill. kroner.

#### 4.1.3 Priskontroll ved tvangssalg

Dersom eiendommen er omfattet av konsesjonsplikten, skal namsmyndighetene ved gjennomføring av et tvangssalg bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før eiendommen blir lagt ut for salg. Det vises til tvangssfullbyrdelsesloven § 11-13 andre ledd som gjelder salg ved medhjelper og § 11-44 tredje ledd som gjelder tvangssalg ved auksjon. Kommunen har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.

#### 4.1.4 Verdsetting ved priskontroll

Departementet ga i 1980 retningslinjer for verdsettingen ved utøvelse av priskontroll på landbruks-eiendom i forbindelse med konsesjon. Retningslinjene går nå hovedsakelig fram av Rundskriv M-3/2002. Departementet gir i rundskrivet blant annet uttrykk for at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og at det for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårbolig) bør nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen bør det nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering av rettigheten eller ressursen.

Det nyttes en kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jordbruksareal og skog. I rundskrivet har departementet uttalt at kapitaliseringsrentefoten kan oppfattes som uttrykk for prisen på kapital, men at den også kan oppfattes som et uttrykk for den relative avkastningen kapitalen kan forventes å gi. Begge oppfatninger er aktuelle og må avveies. Det er videre sagt at de landbrukspolitiske målene som ligger til grunn for priskontrollen må has for øye ved avveiningen. Gjeldende kapitaliseringsrentefot er 4 %. Denne rentefoten er endret en rekke ganger, se omtale i kapittel 4.2.

For mindre landbrukseiendommer utviklet det seg etter hvert en praksis hvor det i prisvurderingen også ble lagt vekt på eiendommens boverdi. Departementet ga i 1989 ut et rundskriv om priskontroll på små landbrukseiendommer for å avklare når det var aktuelt med tillegg for boverdi. Bestemmelsen om boverdi er ført videre 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, og skiller seg dermed i funksjon lite fra boligeiendommer.

I landbruksområder hvor det er press i boligmarkedet, kan det være stor forskjell mellom det alminnelige prisnivå på boligeiendommer og beregnet kostnadsverdi på tilsvarende boligeiendommer. Retningslinjene fra 2002 legger til rette for en viss harmonisering av verdiene. Det skjer ved at det kan legges en boverdi til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i området der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivået på boligeiendommer. Det ble i 2002 satt en øvre ramme på 500 000 kroner for tillegg av boverdi. Beløpet ble endret til 1,5 mill. kroner i 2010.

#### 4.2 Endringer i lovgivningen

I perioden fra 2001 fram til i dag er det gjort en rekke endringer i lovgivningen med det formål å stimulere til økt omsetning av landbrukseiendom. Følgende endringer kan ha betydning for omsetningens omfang og for prisnivået for landbrukseiendommer over og under dagens regler om priskontroll, jf. omtalen i kapittel 3:

- 2001: Arealgrensene for konsesjonsplikt og odelsrett ble endret. Arealgrensen for konsesjonsplikt økte fra 5 dekar totalareal til 20 dekar.
- 2002: Kapitaliseringsrenten ved erverv av skog ble satt ned fra 5 % til 4 %. Øvre ramme for tillegg av boverdi ble satt til 500 000 kroner.
- 2003: Arealgrensen for konsesjonsplikt for bebygd eiendom ble endret. Arealgrensen økte fra 20 dekar totalareal til 100 dekar totalareal eller 20 dekar fulldyrka jord.
- 2004: Kapitaliseringsrenten for jord ble endret fra 7 % til 4 %. Det ble også innført en nedre beløpsgrense for prisvurdering ved kjøp av bebygd eiendom med bolighus på 750 000 kroner.
- 2009: Arealgrensen økte fra 100 dekar totalareal eller 20 dekar fulldyrka jord til 100 dekar totalareal der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.
- 2010: Nedre beløpsgrense for prisvurdering ved kjøp av bebygd eiendom med bolighus ble økt fra 750 000 kroner til 1,5 mill. kroner. Maksimalt tillegg for boverdi ble økt fra 500 000 kroner til 1,5 mill. kroner.
- 2012: Nedre beløpsgrense for prisvurdering av bebygd eiendom med bolighus ble hevet fra 1,5 mill. kroner til 2,5 mill. kroner.
- 2013: Kretsen av odelsberettigede ble innskrenket.

Disse endringene har ført til at sammenhengen mellom omsetningstallene og priskontroll også er

endret i denne perioden. I dag er det vesentlig færre overdragelser som er gjenstand for priskontroll enn i 2000.

#### 4.3 Praksis

Statens landbruksforvaltnings vurdering av KOSTRA-rapporteringen (Kommune-Stat-Rapportering) fra 2012 viser at det i 2012 ble behandlet 2 483 søknader om konsesjon. Tre prosent av søknadene ble avslått. Avslagsprosenten var tilsvarende i årene 2010 og 2011.

Statens landbruksforvaltning undersøkte i 2005 kommunenes praktisering av priskontrollen. I et orienterende brev til departementet konkluderte Statens landbruksforvaltning bl.a. slik:

- Mange saker blir kun behandlet administrativt.
- Administrasjonen finner det vanskelig å innstille på avslag begrunnet i høy pris på grunn av politikernes holdning til spørsmålet.
- Det er størst problem med praktiseringen av priskontrollen i områder med generelt høyt prisnivå på fast eiendom.

I tilknytning til departementets forslag om å oppheve regelen om priskontroll uttalte Statens landbruksforvaltning i tilknytning til undersøkelsen fra 2005:

«Hovedkonklusjonen må være at de fleste kommuner følger retningslinjene, men at materialet kan tyde på at kommunepolitikere føler seg mindre forpliktet til å følge retningslinjene enn administrasjonen. Det synes å være en prislidning i retning av at stadig høyere pris aksepteres.»

Statens landbruksforvaltning har på oppdrag fra departementet bl.a. bedt fylkesmennene gi opplysninger om konsesjonsavslag som i 2012 ble begrunnet med for høy pris. Statens landbruksforvaltning oppsummerer svarene slik:

«Statens landbruksforvaltning fikk oversendt totalt 40 saker fra Fylkesmennene hvor søknaden om konsesjon ble avslått i første instans i 2012. I KOSTRA-tallene for 2012 (innrapportert i 2013) hadde kommunene imidlertid rapportert inn 63 saker. Det kan således synes å ha vært en overrapportering på ordinære konsesjonssaker hvor resultatet ble avslag på konsesjon, punkt 6.2 i SSBs skjema KOSTRA landbruk (skjema nr 32). Statens landbruksforvaltning har ikke holdepunkter for å anta at

fylkesmennene har underrapportert i samband med den gjennomførte undersøkelsen.

Av de 40 sakene hvor søknaden om konsesjon ble avslått i første instans i 2012, var avslaget i over halvparten av sakene begrunnet helt eller delvis med at prisen var for høy. Etter avslaget fikk over halvparten av de opprinnelige søkerne senere konsesjon til en lavere pris.

I noen få saker ble eiendommen solgt videre til lavere pris til en ny kjøper. I noen få saker førte avslaget til at selger ble sittende med eiendommen. Svarene viser at forskjellene mellom avtalt pris og den prisen kommunen godtar i forbindelse med konsesjon kan være stor. I enkelte tilfeller kan forskjellen være større enn 1 million kroner, i andre tilfeller utgjør forskjellen noen ti-tusen kroner. Svarene viser også at noen søkere får konsesjon i forbindelse med klagebehandling i politiske organ i kommunen.

Opplysningene fra fylkesmennene viser videre at det er varierende om selger tar kontakt med kommunen på forhånd for å avklare prisspørsmålet. De viste også at noen kommuner regelmessig tar kontakt med søker forut for konsesjonsvedtaket dersom de mener kjøpesummen er for høy, mens andre unnlater slik kontakt. En begrunnelse for å unnlate kontakten kan være at administrasjonen regner med at politisk behandling i kommunen kan føre til at konsesjon likevel vil bli gitt. Fylkesmennene har ut over dette gitt uttrykk for at det ofte fremmes fornyet søknad med lavere pris dersom en konsesjonssøknad avslås på grunn av for høy pris.»

I forbindelse med sitt nedsalg av skogeiendommer har Statskog SF utarbeidet en liste som viser ni tilfeller der det er gitt avslag på søknad om konsesjon fordi prisen var for høy. I fem av sakene ble overdragelsen omgjort, og Statskog SF tar sikte på å legge eiendommene ut for salg på nytt i 2016.

#### 4.4 Utenlandsk rett

Sverige innførte i 1979 sin konsesjonslov, «jordförvärvslagen». Loven inneholdt bl.a. regler om prisregulering. Loven ble betydelig liberalisert i 1991. I forarbeidene til endringen er det lagt til grunn at utgangspunktet for endringen i politikken var at jordbruksproduksjonen i prinsippet skulle underkastes de samme vilkår som andre næringer. Liberaliseringen innebar at færre overdragelser skulle konsesjonsbehandles, formålene med konsesjons-

loven ble mer målrettet, og priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom ble opphevet.

Danmark har en lov om landbrukseiendommer (2010), og det er ikke priskontroll ved erverv av landbrukseiendom. Loven avløste en tidligere landbrukslov fra 1972 hvor det var priskontroll.

## 5 Behovet for endringer – styrke eiendomsretten og fjerne urimelige regler

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften av landbrukseiendommer.

Antallet eiendommer som er underlagt priskontroll er lavt, som følge av de senere års endringer. Anslag viser at ca. 400 overdragelser av bebygde landbrukseiendom og ca. 200 overdragelser av ubebygde landbrukseiendommer var gjenstand for priskontroll (basert på statistikk for fritt salg i 2012), se kapittel 3.1. Dette gjør at det i dag er uklart i hvilken grad priskontroll er egnet til å ivareta de formålene som begrunner regelen, se nærmere omtale av dette i kapittel 6.

Regelen om priskontroll griper samtidig inn i eierens råderett over egen eiendom. Denne regelen er ikke det eneste virkemiddel i landbrukslovgivningen som representerer et inngrep i eierens rådighet. Også reglene om konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt og kontroll med deling av landbrukseiendom er eksempler på slike regler. Departementet tar sikte på å komme tilbake med vurderinger knyttet til disse reglene på et senere tidspunkt.

Regelen om priskontroll kan videre begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Regelen kan derfor hindre et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan svekke rekrutteringen til næringen. Regelen kan også gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å sikre seg til-



leggsjord til eie, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Priskontrollen kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Det er kommunene som i første omgang etter fastsatte retningslinjer tar stilling til om avtalt pris kan godkjennes. Retningslinjene for verdivurderingene som ligger til grunn for priskontrollen er kompliserte. Med relativt få saker til behandling på landsbasis, er det mange kommuner som har få saker til behandling. Det er derfor krevende for mange kommuner å opprettholde nødvendig kompetanse for å kunne behandle sakene på en tilfredsstillende måte. Praktiseringen av regelen om priskontroll åpner for forskjellsbehandling og ulik praktisering fra kommune til kommune. Hvor en står overfor sammenlignbare tilfeller er en slik praksis urettferdig. Selv om det er relativt få saker som behandles, knytter det seg betydelig arbeid til hver sak. Dette binder opp kommunenes ressurser.

Departementet mener på bakgrunn av det som går fram over at det ikke er ønskelig å opprettholde regelen om priskontroll ved kjøp av landbrukseiendom og foreslår at regelen i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 oppheves. Den nærmere begrunnelse for dette forslaget går fram av kapittel 6 til 10.

Opphevelse innebærer en forenkling av lovgivningen som samtidig styrker eiers råderett over eiendommen. Kombinert med endringene som ble vedtatt i jordlovens delingsbestemmelse i 2013, kan opphevelse av priskontroll dermed åpne for at mer tilleggsjord og -skog kommer på salg, og dermed legge til rette for hensiktsmessige omstillinger i næringen.

## 6 Priskontrollens innvirkning på prisutviklingen

### 6.1 Høringsforslaget

I høringsnotatet ble det lagt til grunn at priskontroll er unødvendig, og ikke virker etter hensikten.

### 6.2 Høringsuttalelsene

Noen kommuner mener priskontrollen ikke lenger har noen virkning. For eksempel uttaler *Åmli kommune*:

«Åmli kommune ser ingen dramatik i at priskontroll etter konsesjonslova ved overdrag-

ingar av landbrukseiendomar blir oppheva. Forskrifta har dei seinare åra hatt lite å seie for prisutviklinga på desse eigedomane, og i endå mindre grad for å nå dei måla forskrifta var grunngeven med.»

*Kongsberg kommune* mener at effekten av priskontrollen over tid er redusert og at prisene i stadig større grad er tilpasset markedspris. *Kongsberg kommune* uttaler:

«Effekten av priskontrollen er over tid redusert, prisene er i stadig større grad tilpasset markedspris. Selger må vurdere salgsprisen opp mot ev. gjenkjøp av bolig. Dette må avspeiles i prisene. For skog uten jord/driftsenheter er det i praksis fri prissetting.»

*NORSKOG* gir uttrykk for at prisreguleringen i konsesjonsloven innebærer at prisene ikke vil gjenspeile faktisk verdi. *Norges Skogeierforbund* uttaler at de ikke kan se at priskontroll knyttet til erverv av skog er viktig for å nå skogpolitiske mål.

De fleste som har uttalt seg om følgene av en opphevelse legger til grunn at priskontroll har effekt for prisutvikling og omsetning. Et eksempel på dette er *Statens landbruksforvaltning* som mener at en opphevelse:

«...vil kunne føre til større omsetning av landbrukseiendommer, kanskje særlig i en startfase. Opphevelse av priskontrollen vil sannsynligvis gi størst utslag der markedsprisen allerede generelt er høy.

Man kan videre anta at omsetningen av tilleggsjord vil øke ved fri prisdannelse.»

Flere fylkesmenn har også gitt uttrykk for at priskontroll har en prisdempende effekt.

*Fylkesmannen i Sogn og Fjordane* viser for eksempel til at utøvelsen priskontroll i enkeltsaker har vært normdannende for hva som oppfattes som riktig eller passende pris når landbrukseiendommer skal overdras. Fylkesmannen viser til at det ved generasjonsskifte ofte foreligger takst utarbeidet av en takstmann, og at den i mange tilfeller bygger på de prinsippene og det prisnivået som priskontrollen har etablert. Fylkesmannen mener at priskontroll dermed har medvirket til å holde egenkapitalkravet på et forsvarlig nivå. Priskontroll har også medvirket til å holde prisen på tilleggsjord på et noenlunde forsvarlig nivå.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag* mener at priskontroll kan være en hemsko for omsetningen av



landbrukseiendommer, og at den oppleves som et sterkt inngrep i eiendomsretten og avtalefriheten mellom private parter. Etter Fylkesmannens vurdering virker imidlertid priskontroll etter sin hensikt ved at den ivaretar nye eieres interesser i å få overtatt landbrukseiendom til en relativt rimelig pris. Fylkesmannen mener dette kan bidra til at unge mennesker med nye ideer og pågangsmot kan få en inngang til landbruksnæringen. Fylkesmannen uttaler:

«Etter vår vurdering er priskontrollen ett av virkemidlene som bidrar til et personlig eierskap til landbrukseiendom, og dermed at eier og driver er den samme. Priskontrollen bidrar til å holde prisnivået på landbrukseiendom nede, slik at personer som er motivert til å drive landbruk sikres en relativt rimelig inngangsbillett til yrket ved kjøp av landbrukseiendom.»

*Fylkesmannen i Buskerud* mener på den andre siden at en opphevelse vil få betydning for pris ved salg av tilleggsjord fordi inntektsgrunnlaget er et vesentlig moment for kjøper. Fylkesmannen uttaler i den forbindelse at prisen på landbrukseiendommer som hovedregel synes å gjenspeile forventninger om hvilket inntektsgrunnlag et gårdsbruk vil ha og at prisvurderingen derfor sjelden blir et vesentlig tema i konsesjonssaken.

Også flere kommuner har uttalt seg om priskontrollens virkning. De fleste mener priskontroll har en betydning for prisnivået. Dette gjelder for eksempel *Spydeberg kommune* som viser til at eksistensen av priskontroll i seg selv fører til at landbrukstakster og omsetningspriser på landbrukseiendom holdes på et akseptabelt nivå.

Mange kommuner mener at opphevelse av priskontroll vil føre til en prisøkning for noen typer eiendommer. Det påpekes at den alternative verdien av eiendommen kan gjøre det vanskelig for aktive bønder eller unge som vil inn i næringen å konkurrere med kapitalsterke kjøpere som ikke vil bruke eiendommen til landbruksformål. *Hol kommune* uttaler bl.a. om dette:

«Det er grunn til å anta at prisene vil øke spesielt på:

- eiendommer i sentrale strøk og tettstedsnære små landbrukseiendommer i distriktene (attraktive som bosted)
- eiendommer med større utmarksressurser (som kan benyttes til fritidsformål; jakt og fiske)

- tilleggsjord til aktive gårdsbruk (økt konkurranse om arealene ved fri prisdannelse)»

Noen kommuner påpeker at en prisøkning på tilleggsjord vil føre til at flere ikke ønsker å kjøpe, men vil foretrekke å fortsett å leie. Blant disse uttaler *Larvik kommune* at det vil bli mindre attraktivt å kjøpe tilleggsjord fordi den koster mye og fordi utsiktene for lønnsomhet i landbruket vurderes som usikre. Mange synes det er enklere å drive leid jord som en kan slutte å leie den dagen økonomien i landbruket blir for dårlig.

*Farsund kommune* mener derimot at salg av tilleggsjord styres av andre forhold enn pris. Kommunen uttaler at eierforhold (eneie/sameie), generasjonsskifte, beliggenhet, bruksstruktur, andel leiejord og behov for tilleggsjord i området etter kommunens erfaring har større betydning enn prisen. Samtidig mener kommunen at en ved å oppheve priskontrollen risikerer både at dagens leietakere mister viktig leiejord, at leiepriser generelt går opp og i verste fall at aktive bruk vil bli tvunget til å redusere produksjonsomfanget.

Mange kommuner mener at priskontrollen og da særlig verdsettingsprinsippene som er lagt til grunn for kontrollen, har en indirekte virkning på prisnivået for de eiendommene som ikke er konsesjonspliktige. Hvis priskontrollen oppheves, hevder mange kommuner at det vil føre til en prisøkning også for overdragelser innad i familien. Dette vil gjøre det vanskeligere for ett av barna å overta.

*Norges Bondelag* mener at avvikling av priskontrollen vil føre til høyere priser på landbrukseiendom i områder der andre markeder konkurrerer om de samme objektene, for eksempel boligmarkedet, men også markedet for utbygningsgrunn. De alternative markedene kan forsvare en høy pris, men prisen kan ikke forrentes ved inntekten fra landbruket.

Noen høringsinstanser har tatt opp sammenhengen mellom priskontroll og støtteordningene i jordbruket. *Fylkesmannen i Vest-Agder* mener at forventet framtidig støtte ved en høy fri eiendomspris vil tilgodese selger, og kan føre til at støtten må økes for å sikre framtidige eieres inntektsmuligheter. *Time kommune* viser også til at staten gir store tilskudd til landbruket for å sikre inntektsmuligheter. Fri prisdannelse kan øke landbrukets kapitalkostnader og svekke inntektsmulighetene. *Farsund kommune* mener at det ikke er riktig å gi selger mulighet til å hente ut privat fortjeneste som i vesentlig grad er tilført eiendommen gjennom statlige tilskudd.

### 6.3 Departementets vurderinger

Et sentralt spørsmål er om gjeldende regel om priskontroll er egnet til å nå de målene som begrunner reglene. Det er redegjort for formålene med priskontroll i kapittel 4.1.1.

Priskontroll innebærer i praksis et tak på omsetningsprisen, dvs. at priskontrollen fungerer som et virkemiddel for å dempe prisstigningen. Priskontrollen er imidlertid ikke alene om å påvirke prisen. Odelsberettigedes adgang til å løse eiendom på odell, regler om boplikt ved erverv av landbrukseiendom, regler om driveplikt og regulering til landbruksformål i plan etter plan- og bygningsloven er eksempler på regler som generelt kan bidra til å senke prisene ved omsetning av landbrukseiendom.

Departementet har merket seg at mange høringsinstanser legger til grunn at priskontrollen har en prisdempende effekt. Dette ble også lagt til grunn av departementet i St.meld. nr. 19 (1999–2000). Departementet mente den gang at opphevelse av de da gjeldende regler om priskontroll høyst påregnelig ville føre til en økning i omsetningsprisene i sentrale strøk og for tettstedsbeliggende små landbrukseiendommer i distriktene. Årsaken til dette var eiendommenes attraktivitet som bosted. Departementet antok at følgene av opphevelse ville kunne slå ut i større salgsvillighet og dermed økt omsetning av eiendom i slike områder, men at det samtidig ville øke kostnadene i jordbruket. I det typiske distriktslandbruket antok departementet at opphevelse trolig ville få mindre betydning for omsetningsprisene. Departementet antok at bruk som gir heltidsbeskjeftigelse ville bli lite berørt av en opphevelse av priskontrollen. Departementet antok imidlertid at dersom bruket bare ga delvis beskjeftigelse kunne det tenkes at situasjonen ble annerledes. Departementet antok videre at en eventuell opphevelse av priskontroll ville føre til at omsetningsprisen for tilleggsjord ville øke.

Det må legges til grunn at prisnivået for *bebygd eiendom* vil variere ut fra eiendommens geografisk beliggenhet, se bl.a. omtalen av forskjellene i pris knyttet til BA-sentralitet<sup>9</sup> i kapittel 3.2.1.1. I områder der den alternative verdien av eiendommen er høy, for eksempel nær tettsteder eller attraktive fritidsområder, kan forskjellen mellom markedsprisen og bruksverdien til landbruk

bli stor. I slike områder kan det være vanskelig for landbruksmyndighetene å holde seg til retningslinjene for priskontroll. Se omtale av kommunenes praksis i kapittel 4.3. Departementet mener at den geografiske variasjonen i prisnivået kan være en indikator på hvor priskontrollen eventuelt kan virke prisdempende. Det gir likevel ikke et svar på om priskontrollen faktisk har slik innvirkning på prisstigningen.

Det er flere forhold som kan ha betydning dersom en skal ta stilling til om priskontroll virker prisdempende eller ikke ved omsetning av landbrukseiendom. Et sentralt forhold er antakelig hvor mange eiendommer med priskontroll som omsettes, og hvor mange sammenlignbare eiendommer som faller utenfor kontrollen. Framstillingen av gjeldende regler i kapittel 4.1.2 og de statistiske opplysningene i kapittel 3.1 viser at et fåtall eiendommer er gjenstand for priskontroll i dag.

Flere høringsinstanser er inne på at priskontroll har en indirekte virkning. Denne problemstillingen var sentral da departementet drøftet opphevelse av priskontroll i Meld. St. 9 (2011–2012). Departementet mente da at det var usikkert om priskontroll var et egnet virkemiddel for å nå de landbrukspolitiske målene som begrunnet kontrollen. Departementet foreslo den gang likevel å beholde priskontroll fordi det ikke helt kunne utelukkes at opphevelse kunne utløse risiko for en uønsket høy prisøkning. En slik prisøkning kunne åpne for et prisnivå som utestengte grupper som det i et framtidsperspektiv ville være viktig å satse på. Omfanget av priskontroll ble imidlertid i ettertid redusert ytterligere ved at nedre beløpsgrense ble hevet til 2,5 mill. kroner i 2012, se omtale av endringene i kapittel 4.2.

Det foreligger ingen undersøkelser som viser klart hvordan prisdannelsen skjer ved overdragelse av landbrukseiendom siden dette vil variere mellom ulike eiendommer. Departementet vil derfor skissere to typetilfeller for å belyse sammenhengen mellom priskontroll og prisdannelse slik regelen er i dag:

- Priskontroll gjelder ved få erverv av konsesjonspliktig bebygd eiendom. For disse ervervene har priskontroll betydning bare der markedsverdien uten priskontroll ellers ville ligget over det som ville kunne godtas med priskontroll. Priskontroll har da direkte betydning for prisfastsettelsen.
- Lovverket (prinsippene for taksering ved odelsløsning og verdsettingsprinsippene for priskontroll etter konsesjonsloven) danner samlet en ramme som indirekte kan ha betydning for

<sup>9</sup> Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner. NIBR-rapport 2013:1 og KRDRapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografifinndelingen.

omsetningsprisen ved overdragelser i forbindelse med arv og skifte mellom nærstående; dvs. den største omsetningsgruppen for landbrukseiendom, se omtale i kapittel 3.1. Ved slike overdragelser er det grunn til å tro at omsetningsprisen i mange tilfeller fastsettes ut fra at den som overtar skal ha råd til å være eier. Ligger eiendommen i attraktive områder for bolig- eller fritidsbruk, kan også forholdet til de øvrige barna være en sentral faktor ved fastsettelse av overdragelsesprisen. Samlet sett antar departementet at det er lite grunnlag for å hevde at priskontroll har selvstendig betydning for prisdannelsen ved overdragelser innad i familien i forbindelse med generasjonsskifter.

Figur 3.3 i kapittel 3.3.1 viser at gjennomsnittsprisen ved erverv av landbrukseiendom til bolig- eller landbruksformål har økt betydelig i perioden 2000 til 2012. Prisøkningen kan innebære at priskontrollen kan ha hatt liten prisdempende effekt i den aktuelle perioden. I figur 3.4 er det gjort en sammenligning av landbrukseiendommer under arealgrense for priskontroll og eiendommer over denne arealgrensen. Figuren viser at prisøkningen har vært større på eiendommer med priskontroll enn på eiendommer uten slik kontroll. Også dette gir grunnlag for å stille spørsmål ved om og i tilfelle hvor stor den prisdempende effekten av priskontrollen har vært. Omtalen i kapittel 3.3.1 viser utviklingen av gjennomsnittspris ved overdragelse av henholdsvis landbrukseiendom og enebolig i den samme perioden. Sammenligningen viser at økningen har vært forholdsmessig større for landbrukseiendom hvor en betydelig andel har vært underlagt regler om priskontroll (en økning på 175%) enn for eneboliger hvor overdragelsene ikke har vært underlagt slik kontroll (en økning på 128 %). Dette støttes også av opplysningene i kapittel 3.3.2 for årene 2006, 2009 og 2012 som gjelder landbrukseiendom over arealgrensen for priskontroll. Økningen er da på 61 % for landbrukseiendom med priskontroll og 53 % for eneboliger. Opplysningene kan innebære at priskontroll kan ha hatt lite å si for prisutviklingen på landbrukseiendom. I kapittel 3.2.1.1 er også tallene for prisøkning på landbrukseiendom med priskontroll fordelt etter BA-sentralitet<sup>10</sup> og høy pris. Fordelingen viser at prisøkningen særlig har skjedd i tettstedsnære områder. Dette er områder

der priskontrollen ut fra departementets antakelser i 1999 hadde særlig betydning som et virkemiddel for å dempe prisene.

Med formål å øke omsetningen av landbrukseiendom ble det foretatt flere endringer i retningslinjene for verdsetting ved priskontroll i perioden 2002 til 2010. Dette gjaldt bl.a. endringer i kapitaliseringsrente og tillegg for boverdi, se kapittel 4.2. Endringene skulle tilsi en prisøkning både ved overdragelse av bebygde eiendom med bolig og overdragelse av ubebygde arealer. Figurene 3.3 og 3.4 bekrefter at det har skjedd en økning i gjennomsnittsprisene ved overdragelse av landbrukseiendommer i denne perioden. Økningen er størst i tettstedsnære områder der høye tillegg for boverdi er mest aktuelt.

Når det gjelder priskontrollens prisdempende virkning for prisutviklingen for erverv av *tilleggsjord og -skog*, går det fram av kapittel 3.2.2 at det ble omsatt i størrelsesorden ca. 180 ubebygde eiendommer til landbruksformål i 2012, og at omsetningen hadde omtrent tilsvarende omfang i 2006 og 2009. Departementet har ikke statistikkopplysninger som viser prisutviklingen for overdragelse av tilleggsjord og -skog. Statistikk for 2012 viser imidlertid at gjennomsnittlig omsetningspris var størst i sentrale jordbruksfylker som Vestfold og Rogaland, mens det var lavest gjennomsnittlig kjøpesum i spredtbygde områder. Departementet mener at det ut fra statistikken for ubebygde eiendom vanskelig kan utledes noe om at priskontrollen demper prisøkningen ved kjøp av tilleggsjord og -skog eller ikke.

Erverv av ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål vil utløse konsesjonsplikt dersom eieren ikke er i nær slekt med selger, eller har odal til eiendommen. Departementet har grunn til å tro at slike overdragelser ofte gjelder tilleggsjord. Også i slike tilfeller må det antas å være to hovedgrupper omsetninger; konsesjonspliktige erverv hvor priskontrollen har betydning, og andre erverv hvor priskontroll eventuelt kan få mer indirekte betydning, se foran i kapitlet om bebygde eiendom. Det er uklart hvordan fordelingen mellom omsetningen er i disse to gruppene.

Mange høringsinstanser har vært opptatt av hvilke følger opphevelse av priskontroll vil kunne få for prisutviklingen og gir uttrykk for at opphevelse vil føre til høyere priser enn i dag både for bebygde og ubebygde landbrukseiendom, inkludert rene skogeieendommer. Spørsmålet som må stilles, er om opphevelse av priskontrollen vil kunne føre til en merkbar generell prisøkning som ellers ikke ville funnet sted dersom priskontrollen beholdes.

<sup>10</sup> Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner. NIBR-rapport 2013:1 og KRDRapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen.

Der den alternative verdien til andre bruksformål er høy, for eksempel ved overdragelse av areal eller bebygd eiendom i attraktive distriktsområder som påregnelig kan tas i bruk til fritidsformål, eller eiendommer hvor boverdien er svært høy, mener departementet, som Fylkesmannen i Aust-Agder, at omsetningsprisene kan tenkes å øke. Departementet er enig med Fylkesmannen i Buskerud som viser til at avkastningsverdien trolig vil være et sentralt moment for kjøper av tilleggsjord. Også eventuelle marginalverdier ved tilleggsjordskjøpet er aktuelle i den sammenheng.

Det er på det rene at forventet framtidig støtte er et element i den lønnsomhetsvurderingen som en kjøper vil foreta ved vurdering av prisen han eller hun er villig til å gi for en landbrukseiendom. Vurderingen knyttes til den avkastningen eiendommen kan gi. Det går fram av kapittel 3.2.1.1 at hovedtyngden av omsatte landbrukseiendommer er bebygde eiendommer hvor bebyggelsen må antas å ha relativt stor betydning for omsetningsprisen, og hvor verdien av produksjonsarealene i mange tilfeller er underordnet. Betydningen av støtteordningene for prisen er derfor ikke alltid like fremtredende ved den enkelte overdragelse selv om det generelle støttenivået i landbruket er høyt. Departementet vil ut over dette peke på at støttens betydning for kjøpers vurdering av hvilken pris vedkommende er villig til å gi vil være den samme uavhengig av om priskontrollen opprettholdes eller ikke.

Enkelte høringsinstanser har likevel tatt opp sammenhenger mellom priskontroll og støtteordningene i jordbruket. Dette gjelder for eksempel Fylkesmannen i Vest-Agder som gir uttrykk for at forventet framtidig støtte ved en høy fri eiendomspris vil tilgodese selger, og at opphevelse av priskontroll dermed vil føre til at støtteordningene må økes for å sikre framtidige eiere inntektsmuligheter. Andre gir uttrykk for at en økning av eiendomsprisene vil øke kapitalkostnadene i landbruket, og dermed svekke inntektsmulighetene slik at det ikke vil være samfunnsmessig forsvarlig å gi store beløp i støtte. Som nevnt over utelukker ikke departementet at en opphevelse av priskontroll kan øke omsetningsprisene i noen områder. Om dette blir tilfelle og hvorvidt det av den grunn vil føre til en økning i støtten til landbruket er usikkert, jf. at støtteomfanget utarbeides etter forhandlinger og vedtas av Stortinget som bevilgende myndighet.

Når det offentlige yter støtte, må det også forventes at samfunnet får noe tilbake for investeringen, slik at en selger ikke kan forvente å sitte igjen med hele eiendomsverdien etter et salg.

Departementet vil imidlertid peke på at lønnsomheten også innenfor andre næringer enn landbruket påvirkes av offentlige beslutninger og ulike støtteordninger; alt fra tilskudd til skattefordeler. Et eksempel på dette er utbyggere som tilgodeses med utbyggingsareal i en reguleringsplan. Det er i liten grad lagt opp til at andre næringer skal gi fra seg hele eller deler av slik gevinst ut over det som følger av ordinær skatlegging. Departementet mener at landbruket må likestilles i så henseende.

Også prisen på skogeiendommer vil variere ut fra kjøpers vurdering av avkastningsverdien. Skogbruket har gjennomgått store endringer de siste ti årene, og dagens eiendomsstruktur er ikke tilpasset en moderne driftsform. En kjøper av en skogeiendom vil derfor verdsette eiendommen ut fra dens verdier, men i tillegg vurdere den sammen med andre eiendommer kjøperen måtte ha. Dette gir retningslinjene til en viss grad anledning til. Hvilken effekt opphevelse av priskontroll vil få for slike marginalvurderinger ved kjøp av tilleggsjord og skog er usikkert.

De foreliggende statistiske opplysningene er ikke entydige. Etter en samlet vurdering av det som foreligger legger departementet til grunn at det er usikkert om priskontrollen slik den er utformet i dag er egnet til å dempe eventuell prisøkning ved erverv av både bebygd eiendom og ubebygd eiendom.

## **7 Priskontrollens innvirkning på omsetning, rekruttering og kjøp av tilleggsjord**

---

### **7.1 Høringsforslaget**

Departementet pekte i høringsnotatet på at priskontrollen kan virke hemmende på omsetningen av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Det ble vist til at den har bidratt til at mange venter med å selge fordi de ikke forventer å få det de syns eiendommen er verd. Departementet pekte på at et velfungerende marked for bebygde landbrukseiendommer og for tilleggsjord ville kunne bidra til en langsiktig og god ressursforvaltning og rekruttering til næringen. I høringsnotatet la departementet til grunn at priskontrollen var til hinder for en slik utvikling.

### **7.2 Høringsuttalelsene**

Høringsinstansene har ulikt syn på spørsmålet om sammenhengen mellom omsetning av land-

brukseiendom og priskontroll. *Fylkesmannen i Nord-Trøndelag* gir i sin uttalelse uttrykk for at priskontrollen i liten grad vurderes å ha vært noen hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer i sitt fylke. *Fylkesmannen i Rogaland* støtter tanken om at priskontroll kan være en årsak til at det ikke legges ut flere hele eller deler av eiendom for salg, men påpeker i sin uttalelse at priskontroll ikke alene er hovedårsak:

«Ei doktoravhandling av Frode Flemsæter frå Norsk senter for bygdeforskning, viser at i mange tilfelle har tilknytning og slektskjensle større betydning enn regelverket for om eigar vil selje ein eiendom. Ei anna årsak til at folk ventar med å selje er truleg også uklare politiske signal om priskontrollen. Føreseielege reglar er viktig i ei langsiktig næring som landbruket.»

Også kommunene er delt i synet på om opphevelse av priskontroll vil føre til økt omsetning. *Ski kommune* uttaler at:

«Lovendringen vil kunne bidra til økt omsetning av landbrukseiendom ved at de som ønsker å selge vil kunne oppnå høyere pris og på den måten få igjen for investeringer som er fortatt på eiendommen.»

*Nordre Land kommune* uttaler derimot at det ikke er gitt at man oppnår en ønsket økt omsetning av landbrukseiendommer ved å fjerne priskontroll.

*Statens landbruksforvaltning* legger til grunn at opphevelse av priskontrollen vil kunne føre til økt omsetning av landbrukseiendommer, og da særlig i en periode etter opphevelsen. *Statens landbruksforvaltning* uttaler videre om dette:

«Prisen og omsetningen vil, etter det *Statens landbruksforvaltning* antar, sannsynligvis ikke øke i de deler av landet hvor markedsprisen generelt er lav. Dette vil antagelig føre til at noen av de ønskede virkningene ved fri pris uteblir for disse eiendommene. Opphevelse av priskontrollen vil således gi et mer prisdelt gårdsmarked. Omsetningstakten vil videre antagelig i større grad enn før avhenge av oppgang og nedgang i markedsprisen.»

Flere høringsinstanser er opptatt av hvilke følger en eventuell opphevelse kan få for rekrutteringen til landbruksnæringen. *Statens landbruksforvaltning* uttaler om dette:

«Vi savner en drøftelse av hvordan prisdannelsen ved fri pris vil slå ut for rekrutteringen til landbruksnæringen, og som nevnt er vi usikre på i hvilken grad omsetningen vil øke. *Statens landbruksforvaltning* er enig i at større omsetning av tilleggsjord vil kunne styrke brukene til aktive næringsutøvere, og at dette er positivt.»

*Norsk Bonde- og Småbrukarlag* mener at de som vil tjene på forslaget om opphevelse er de som vil ut av næringen. Inngangsbilletten for unge som skal inn i næringen, vil derimot bli mye dyrere som følge av forslaget.

Også *Sametinget* er opptatt av dette og uttaler:

«Etter *Sametingets* syn vil oppheving av priskontrollen føre til et motsatt resultat – det er de som vil ut av næringen som selger og tømmer landbruksnæringen for kapital. Unge som vil inn i næringen vil få en enda større økonomisk byrde om de må kjøpe eiendommer til en høyere pris. Oppheving av priskontroll vil neppe føre til en bedre rekruttering til næringen slik *LMD* argumenterer for.»

*Fylkesmannen i Aust-Agder* mener at opphevelse vil påvirke omsetningspris i områder der boverdien er høy og uttaler om rekrutteringen:

«Ulempen er da at man risikerer at yrkesutøverne blir utkonkurrert av kapitalsterke interesser som har andre hensikter med å kjøpe opp landbruksarealer.»

Også *Fylkesmannen i Rogaland* er opptatt av at ungdom og andre uten tilstrekkelig egenkapital eller kjøpekraft må slippe å konkurrere med kjøpere av bolig eller fritidsbolig i et eiendomsmarked uten priskontroll. *Fylkesmannen* uttaler bl.a.:

«Ei oppheving av priskontrollen vil etter vår vurdering ikkje bidra til at aktive landbruksinteresserte får overta landbrukseiendom, snarare tvert imot.»

*Fylkesmannen i Rogaland* uttaler i tilknytning til utbudet av areal som tilleggsjord at opphevelse av priskontroll kan gjøre det økonomisk mindre attraktivt med bruksrasjonaliseringer. Årsaken er at dagens regelverk legger til rette for å dele eiendommen og selge bolig og jord til ulike kjøpere. *Fylkesmannen* legger til:

«Bruksrasjonaliseringar har vore eit viktig bidrag i det norske landbruket for å få tilleggsjord for sal, og for å skape større og meir rasjonelle landbrukseigedomar.»

*Fylkesmannen i Møre og Romsdal* mener at opphevelse av priskontroll kan føre til økt pris ved kjøp av dyrka jord og større utbud av leiejord for salg.

*Norges Bondelag* er blant dem som mener at prisen kan ha betydning for investeringsevnen og dermed for mulighetene for rekruttering og å sikre seg tilleggsjord. *Norges Bondelag* uttaler om dette:

«I bynære områder er det grunn til å tro at investeringsevnen vil avta med høyere eiendomspriser. En familie som enten ønsker å kjøpe en eiendom for drift eller en bonde som ønsker å erverve tilleggsjord for rasjonalisering, vil sitte tilbake med mindre midler til investering i driftsapparatet etter avvikling av priskontrollen. Dette skyldes at en større andel av midlene har gått til erverv av eiendommen. Alternativet er å ta opp høyere lån, hvilket vil føre til økt forgjeldning av landbruket. I områder der landbruket ikke har prisdrivende konkurranse fra andre markeder, vil avvikling av priskontrollen ikke utgjøre noen forskjell fra i dag, fordi eiendommen ikke når «taket» i priskontrollen.»

Av kommunenes høringsuttalelser er det flere som uttaler at forslaget vil virke negativt for bruken av leiejord. Blant annet uttaler *Alvdal kommune*:

«Fri pris vil gi fortsatt utstrakt bruk av jordtleie og en prisøkning på leid areal. Dette vil heller ikke legge til rette for styrket driftsresultat for de som har yrket sitt i landbruket.»

### 7.3 Departementets vurderinger

I løpet av det siste tiåret er det vedtatt en rekke endringer i lovgivningen for å stimulere til økt omsetning. Bl.a. er reglene om priskontroll endret en rekke ganger med tanke på å få flere eiendommer på salg på det åpne markedet. Økt omsetning vil kunne bidra til å styrke rekrutteringen til næringen, og til å styrke ressursgrunnlaget på eksisterende bruk. Departementet peker i kapittel 5 på at det fortsatt, ut fra hensynet til rekruttering

til landbruket og effektiv tilpasning av ressursgrunnlaget gjennom kjøp og salg av arealer, er behov for et større utbud av hele landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenfor nær familie og odelsberettigede.

I områder der priskontrollen kan ha en prisdempende effekt, kan den virke hemmende på utbudet av landbrukseiendom i det åpne markedet. Den kan føre til redusert utbud fordi prisvurderingen etter konsesjonsloven innebærer at eiendommen må omsettes til en pris som er lavere enn eieren mener at eiendommen er verdt. Eieren kan da tenkes å velge å leie bort framfor å selge til nabobruk. I sentrale områder hvor prisene på boligeiendom er høye kan det være vanskelig å få en pris for eiendommen som gjør det mulig kjøpe seg en ny bolig. Det kan hindre gjennomføring av generasjonsskifter og salg ut av familien. Løsningen for den som eier landbrukseiendom kan i slike tilfeller være å bli sittende med eiendommen og fortsette å bo der. Er eieren opp i årene eller lite motivert for å drive eiendommen, kan en slik løsning få uheldige følger for kontinuiteten i driften av landbrukseiendommen.

Departementet antar at odel, konsesjonsplikt, priskontroll og boplikt samlet kan ha betydning for omsetningsomfanget av bebygd landbrukseiendom, og at omsetningsstatistikken kan tas til inntekt for dette synet. For eiendommer under arealgrensene for priskontroll viser figur 3.2 i kapittel 3.2.1.2 at det er en økning i antall omsatte eiendommer i de senere årene. For eiendommer over arealgrensene er tendensen ikke den samme. Siden tallene gjelder kun for tre år (årene 2006, 2009 og 2012) er det ikke mulig å si noe om økningen i omsetning er et varig fenomen. Departementet mener at opphevelse av priskontroll sammen med andre tiltak for å løse opp i eierstrukturen kan åpne for et større utbud av eiendommer. Samlet er dette tiltak som legger til rette for at nye krefter kan få slippe til i næringen.

En rekke høringsinstanser mener at opphevelse vil føre til høyere pris, noe som igjen kan føre til at næringsutøverne ikke vil komme i kjøpsposisjon. Uttalelsene knytter seg både til kjøp av bebygd landbrukseiendom for bosetting og drift og kjøp av tilleggsjord. Departementet utelukker ikke at prisene i noen områder kan øke som følge av opphevelse av priskontrollen, men vil peke på at en eventuell prisøkning i enkelte områder i så fall vil gjenspeile betalingsevnen som er i markedet for disse eiendommene, og den vil ikke overgå det som den enkelte kjøper finner forsvarlig.

## 8 Priskontrollens innvirkning på investeringer

---

### 8.1 Høringsforslaget

Departementet la i høringsnotatet til grunn at priskontrollen også ville kunne dempe investeringslysten for enkelte eiere av landbrukseiendom og slik være til hinder for langsiktig og god ressursforvaltning.

### 8.2 Høringsuttalelsene

Høringsinstansene har ulike meninger om priskontrollen svekker viljen til å investere i landbrukseiendom. *Fylkesmannen i Nord-Trøndelag* er noe usikker på om priskontrollen har vært dempende for investeringslysten hos eksisterende eiere, eller om priskontroll har hindret tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere. *NORSKOG* er blant dem som mener at priskontroll har slike følger. *NORSKOG* anfører at prisene på grunn av priskontrollen ikke gjen-speiler faktisk verdi og uttaler:

«Dette medfører at selgere utsetter salget fordi de ikke får tilstrekkelig betalt. En annen negativ følge av dette er at nødvendige investeringer utsettes, fordi penger som er lagt ned i å utvikle eiendommen ikke øker verdien på eiendommen hvis den skal selges.

Dette skaper passive eiere og liten investeringsvilje. Undersøkelser viser at det er flere skogeiere over 70 år enn under 40 år og at andelen dødsbo som eiergruppe ikke er uvanlig. Dette er et tegn på at omsetningen har stagnert og at det eksisterer uheldige hindre for en naturlig omsetningstakt.»

*Bærum kommune* uttaler at:

«Bærum kommune ser positivt på at priskontrollen opphører, da eiere av landbrukseiendom ikke vil være innstilt på å foreta investeringer som ikke kan påregnes avspeilet i den pris konsesjonsmyndigheten vil godta ved et senere salg.»

*Folldal kommune* påpeker i sin uttalelse at:

«Priskontrollen vil kunne påvirke bankenes pantesikkerhetsvurdringer negativt, som både vil kunne begrense muligheter for låneopptak for investeringer og påvirke bondens rentekostnad negativt.»

Noen høringsinstanser mener at priskontrollen kan dempe investeringslysten hos eiere som er i en avviklingsfase. Noen høringsinstanser uttrykker samtidig tvil med tanke på om opphevelse av priskontrollen vil styrke kapitaltilgangen i landbruket. *Fylkesmannen i Hedmark* uttaler bl.a.:

« ... 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 pantegrunnelaget på eiendommen siden det alltid vil være en sammenheng mellom inntjeningsmulighet og betalingsevne, i landbruksnæringen som i alle andre næringer.»

Noen høringsinstanser reiser spørsmål ved om det er riktig at priskontroll svekker investeringslysten. *Statens landbruksforvaltning* er en av disse. *Statens landbruksforvaltning* viser til at prinsippene for verdsetting i henhold til priskontrollen innebærer at det skal tas hensyn til investeringer knyttet til drift og modernisering av bygninger. *Statens landbruksforvaltning* peker samtidig på at økt omsetning av landbrukseiendom kan øke investeringslysten generelt fordi friske krefter slipper til. *Statens landbruksforvaltning* uttaler om dette:

«Med ny eier følger ofte større motivasjon for forbedringer i driften og fornyelse av bygningsmassen. Dette slår antakelig inn uavhengig om en eiendom selges med eller uten priskontroll.

På den annen side må erverver ha råd til å investere. Blir prisen for høy, vil mer kapital være bundet opp i eiendommen, og eiers økonomiske handlingsrom reduseres tilsvarende.

På hvilken måte priskontrollen hindrer tilførsel av kapital og kompetanse er ikke nærmere beskrevet i høringsnotatet, og er derfor vanskelig å kommentere.»

Kommunene som har kommentert forholdet til investeringer mener i hovedsak at priskontrollen

ikke er det viktigste for investeringslysten. *Bø kommune* uttaler:

«For dei som skal inn i næringa vil det vera viktig at prisen på landbrukseiendommar ligg på eit nivå som står i forhold til driftsgrunnlaget. Det som fyrst og fremst vil verka inn på investeringsviljen er gode og stabile rammevilkår, som sikrar at det vert lønsamt å drive landbruk og matproduksjon.»

*Norges Bondelag* gir uttrykk for at opphevelse av priskontrollen vil være uheldig og viser i tilknytning til dette bl.a. til at investeringene i landbruket øker der den som driver eier jorda og der eieren også bor på eiendommen. Norges Bondelag legger til grunn at avvikling av priskontroll vil øke omfanget av leiejord og eiendommer hvor eier ikke bor på eiendommen.

### 8.3 Departementets vurderinger

Etter departementets oppfatning kan priskontrollen virke dempende på eierens investeringslyst. Dette kan føre til at nødvendig vedlikehold i jord og bygninger unnlates eller at modernisering av driftsapparat og bolighus uteblir. Investeringslyst må ses i sammenheng med priskontrollens formål om å stimulere til langsiktig god ressursforvaltning.

Departementet legger som Fylkesmannen i Hedmark, til grunn at eiernes motivasjon for å gjøre investeringer knyttet til drift og modernisering av bygninger vil variere. Departementet er samtidig enig med Statens landbruksforvaltning i at det har formodningen for seg at en ny eier i mange tilfeller kan være mer motivert og ha større interesse i å forbedre drift og fornye bygningssmasse enn en som har eid eiendommen i mange år.

I 2012 var gjennomsnittlig alder for eiere av landbrukseiendom 57,6 år. Eksempelvis kan nevnes at 27 % av eierne var 67 år og eldre. Departementet mener at det i en slik situasjon vil være god grunn til å se kritisk på reguleringer som kan dempe investeringslysten ytterligere mot slutten av eierperioden hvor eieren ofte nærmer seg pensjonsalder.

Noen høringsinstanser legger til grunn at opphevelse av priskontroll vil føre til høyere pris, og at en kjøper av landbrukseiendom ved høyere pris vil sitte tilbake med mindre midler til investering i driftsapparatet. Dette begrunnes med at en større andel av midlene vil gå til erverv av eiendommen eller tilleggsjorda. Departementet mener imidler-

tid det er grunn til å anta at kjøper har en plan for hvordan vedkommende ønsker å utvikle eiendommen, og at prisen gjenspeiler dette. Eiendom som omsettes på det frie markedet har mulighet for å tiltrekke seg personer med kapital som både har økonomi til selve kjøpet og til å utvikle eiendommen og sikre maksimal avkastning fra eiendommen.

Opphevelse av priskontrollen vil også kunne gi økt mulighet til å finansiere investeringer fordi markedsverdien da i en del tilfeller kan gi et høyere pantegrunnlag. Noen høringsinstanser frykter at fri prissetting vil kunne gi en gjeldsbølge. Slik departementet ser det, må eier avlandbrukseiendom også her på linje med andre næringsdrivende og kjøpere av fast eiendom, vurdere hva som er forsvarlig å lånefinansiere.

Departementet legger til grunn at priskontroll kan dempe investeringslysten i visse situasjoner, og at dette taler for å oppheve regelen.

## 9 Priskontroll og ressursbruk

### 9.1 Høringsforslaget

I høringsnotatet viste departementet til at kommunenes gjennomføring av priskontrollen er ressurskrevende.

### 9.2 Høringsuttalelsene

Noen høringsinstanser kommenterer hvilke følger en eventuell opphevelse vil kunne få i forenkling- og avbyråkratiseringssammenheng. Det er ulike meninger blant høringsinstansene om hvor omfattende ressursbruken ved håndhevelse av priskontrollen er. *Lyngdal kommune* mener opphevelse av priskontrollen vil forenkle regelverket. Kommunen viser til at dette vil friggi ressurser i kommune og fylke. Også *Statens landbruksforvaltning* gir uttrykk for at priskontrollen kan forsinke en konsesjonsbehandling, og at opphevelse av priskontrollen vil medføre forenklet saksbehandling. Statens landbruksforvaltning uttaler videre:

«Vi er derfor enig i at opphevelse av priskontrollen totalt sett vil være ressursbesparende.»

Statens landbruksforvaltning og *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* gir på sin side uttrykk for at priskontrollen kan være ressurskrevende både for forvaltningen og private parter. Statens landbruksforvaltning viser også til at praktiseringen av priskontroll kan by på vanskeligheter. Også *Fylkesmannen i Aust-Agder* viser til at regelverket



om priskontroll er komplisert og vanskelig å forholde seg til for partene i saken. Fylkesmannen bemerker:

«Dette gir seg også utslag i ulik praktisering av bestemmelsen. Videre er vi enig i at prisregulering kan fremstå som urimelig siden det store flertallet av overdragelser er unntatt priskontroll.»

Noen høringsinstanser gjør oppmerksom på at ulempene knyttet til praktisering av priskontrollen i stor grad kan repareres ved andre tiltak enn ved opphevelse av priskontrollen. Statens landbruksforvaltning og Fylkesmannen i Oslo og Akershus gir uttalelser i slik retning. Fylkesmannen uttaler:

«Vi mener imidlertid at utfordringer knyttet til priskontrollen i stor grad kan fjernes ved å legge til grunn en mer nyansert vektlegging av de hensyn som etter dagens lovbestemmelser skal tillegges særlig vekt ved en konsesjonsvurdering.»

De kommunene som har uttalt seg om det har ulike syn på hvor ressurskrevende priskontrollen er. Uttalelsene viser at det også er store forskjeller på hvor mange konsesjonssaker kommunene behandler hvor det er aktuelt å vurdere pris. *Fredrikstad kommune* uttaler at:

«Prisvurderingen av en landbrukseiendom tilsier en krevende verdiberegning ved konsesjonsbehandlingen og til sist en viss grad av skjønn. Vurderingen vil være inngripende overfor partene og overfor privat eiendomsrett, og det må legges ned mye arbeid for å gjøre den mest mulig objektiv. En oppheving av priskontrollen ville friggi noe arbeid i kommunen.»

*Meldal kommune* uttaler også at prisvurderingen er krevende og uttaler:

«Det å saksbehandle saker der priskontroll er en del av saken er i mange tilfeller vanskelig og vil ofte måtte basere seg på skjønnsvurderinger. Eksakte prisvurderinger kan både være umulige å få til og ofte også være ressurskrevende. Vurdering av jord og skog og standard bygningsmasse går som regel greit å forholde seg til, men i mange saker er det andre ressurser og rettigheter som også kommer inn i bildet og vanskeliggjør vurderingene.»

*Farsund kommune* uttaler på den andre siden at kommunen ikke har fått tilbakemelding fra søkerne om at priskontrollen har vært vanskelig å forholde seg til i slike saker. Det er vist til at kommunen legger vekt på å ha en åpen og god dialog med søker i forkant og avklarer spørsmål og uklarheter på denne måten.

Flere kommuner påpeker også at siden det er få saker som omfattes av priskontrollen vil forslaget om å oppheve priskontrollen ikke i føre til særlig frigjøring av ressurser for kommunene.

*Fylkesmannen i Rogaland* viser til departementets beregning av 600 saker med priskontroll, og mener at omfanget er så lite at det ikke kan oppnås store besparelser ved en opphevelse.

### 9.3 Departementets vurderinger

Departementet vil peke på at gjennomføring av priskontroll krever offentlig ressursbruk, og kan forsinke gjennomføringen av en overdragelse. Med dagens regler gjelder priskontrollen forholdsvis få eiendommer. I den enkelte sak må imidlertid ressursbruken antas å kunne bli stor. Departementet viser i den forbindelse til uttalelsene fra Fredrikstad kommune og Meldal kommune som er referert over. Også den forsinkelsen priskontroll kan medføre av overdragelsen kan være en byrde for partene. For de eiendommene der det er aktuelt å vurdere prisen, mener departementet dette er unødvendig bruk av offentlige og private ressurser.

Departementet er også som fylkesmennene i Aust-Agder og i Oslo og Akershus, oppmerksom på at reglene for priskontroll er kompliserte, og at de kan medføre ulik praksis i kommunene, til frustrasjon for selgere og kjøpere. Dette kan i noen tilfeller framstå som urimelig for selger og kjøper av eiendom det er priskontroll på.

Departementet mener at dette er klare ulemper med priskontrollen som tilsier at priskontrollen oppheves.

## 10 Vurdering av alternative løsninger

### 10.1 Høringsforslaget

Departementet hadde i høringsnotatet ingen alternative forslag til å oppheve priskontrollen.

## 10.2 Høringsinstansene

*Norges Skogeierforbund* mener at opphevelse av priskontrollen er positivt sett i et grunneierrettsperspektiv og ut i fra et ønske om forenkling og avbyråkratisering. De foreslår derfor at priskontroll oppheves for skog. Norges Skogeierforbund peker samtidig på at mange skogeiendommer eies i kombinasjon med jordbruk, og at behovet for priskontroll er et annet for slike arealer enn for skog. Det vises til at skogbruk og jordbruk drives under helt forskjellige markedsmessige vilkår. Dette kan begrunne ulike regler for jord og skog.

Noen av høringsinstanser som har vært opp tatt av å beholde priskontrollen mener at det er grunnlag for å endre kontrollen slik at ulempene ved dagens priskontroll reduseres. *Statens landbruksforvaltning* uttaler om dette:

«For det tilfelle at man kommer til at priskontrollen fortsatt skal gjelde, vurderer vi at det er rom for endringer i retning av en forenklet og mindre ressurskrevende konsesjonsvurdering.

En grundig gjennomgang av konsesjonsloven, og en eventuell speilvendning av regelverket, kan bidra til forenklinger på dette området. Man kan også med enklere grep, slik som utarbeidelse av et samlende og kundevennlig rundskriv, medvirke til at priskontrollen blir mindre ressurskrevende.

På grunn av at priskontrollen er en del av konsesjonsvurderingen, kan priskontrollen gi uheldige utslag for en kjøper med konsesjonsrisikoen. For å avhjelpe denne risikoen, kan kjøper oppfordres til å ta forbehold om konsesjon i kjøpekontrakten. Lokal landbruksmyndighet kan videre i enda større grad enn i dag sørge for å gi god veiledning om prisnivå lokalt, om hvilke forhold som generelt har betydning for prisen, og om følgene dersom konsesjon ikke gis.»

Flere av kommunene har også foreslått alternative løsninger til full opphevelse av priskontrollen. Blant annet foreslås det at departementet heller foretar en gjennomgang av prinsippene for verdsettelse, og vurderer tilpasninger og endringen innenfor dagens system. Mange kommuner foreslår å justere nedre beløpsgrense for bebygd eiendom og boverdi. Noen kommuner uttaler at dersom priskontrollen oppheves må det vurderes å innføre andre virkemidler eller stramme inn de eksisterende virkemidlene, som for eksempel boplikt.

*Skedsmo kommune* foreslår at man i stedet for å oppheve priskontrollen vurderer tilpasninger og endringer som ivaretar de behov samfunnet har for styringsredskaper med tanke på å opprettholde tilstrekkelig landbruksjord i sentrale strøk, og ivaretagelse av kornproduksjon og matberedskap.

## 10.3 Departementets vurderinger

Departementet mener at det ikke er grunn til å vurdere alternative løsninger til opphevelse av priskontrollen. Departementet mener at priskontrollen gjennom de siste årene er blitt begrenset i slik grad at det kan reises spørsmål om hvilken effekt den har, se kapittel 6.3. I en slik situasjon vil det etter departementets syn være uheldig å velge et alternativ hvor priskontrollen begrenses ytterligere slik at den i praksis kun omfatter noen svært få enkelteierdommer.

Til Norges Skogeierforbunds forslag om å oppheve priskontroll for skog, vil departementet bemerke at eiendomsstrukturen med både jord og skog som del av de fleste landbrukseiendommer, innebærer at priskontrollen vil bli ytterligere komplisert dersom det legges opp til et skille hvor jordbruksareal og bygninger underlegges priskontroll, mens skogen unntas fra slik kontroll.

## 11 Priskontroll ved tvangssalg

### 11.1 Høringsforslaget

I høringsnotatet påpekes det at ordningen med at konsesjonsmyndigheten avgir uttalelse om høyeste pris, vil falle bort som en konsekvens av opphevelse av priskontrollen på landbrukseiendommer, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-44 tredje ledd.

### 11.2 Høringsuttalelsene

*Statens landbruksforvaltning* gir i sin uttalelse uttrykk for at priskontroll i seg selv kan være et forsinkende moment i saker om tvangssalg. Statens landbruksforvaltning viser videre til at følgeendringen ved opphevelse av priskontroll må gjøres både i forhold til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-13 andre ledd (medhjelpersalg) og 11-44 tredje ledd (auksjonssalg).

*Fylkesmannen i Oslo og Akershus* uttaler:

«Det kan vurderes å fjerne klagerett på konsesjonsmyndighetenes vedtak om høyeste pris

ved tvangssalg. Namsretten er uansett ikke bundet av prisen og kan selge til høystbydende. Ved en mer nyansert konsesjonsvurdering der prisen likestilles med de øvrige hensyn, vil også disse kjøperne kunne få konsesjon for ervervet.»

Noen kommuner har kommentert priskontrollen når det gjelder tvangssalg. Blant annet uttaler *Nord-Aurdal kommune*:

«Ved tvangssalg av landbrukseiendom vil det være en fordel at priskontrollen faller bort. Det er en vanskelig oppgave for kommunen å fastsette høyeste lovlige pris på en landbrukseiendom før en tvangsauksjon, og det er en fordel for partene (herunder namsmyndighetene) å ikke måtte forholde seg til en slik administrativt bestemt prisgrense. Den lovlige prisen blir bestemt ut fra et tradisjonelt driftsopplegg, mens en potensiell kjøper kan ha en helt annen innfallsvinkel når det gjelder bruken av eiendommen.»

### 11.3 Departementets vurderinger

Oppheves priskontrollen, er det ikke lenger aktuelt for namsmyndigheten i forbindelse med tvangsrealisasjon av eiendom underlagt konsesjon å bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert av konsesjonsmyndigheten. Det vil heller ikke være aktuelt å opprettholde en plikt for konsesjonsmyndighetene til å gi uttalelse om høyeste lovlige pris. Dette innebærer at reglene i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-13 annet ledd (medhjelpersalg) og 11-44 tredje ledd (auksjonsalg) må oppheves eller endres slik at de ikke kommer til anvendelse.

Statens landbruksforvaltning påpeker at uttalelse om høyeste pris vil være et forsinkende moment i saker om tvangssalg. Departementet er enig i det. Reglene fører til at saker om tvangssalg settes på vent for at kommunen skal avgi uttalelse om høyeste konsesjonspris. Gjennomføringen av tvangssaken kan bli ytterligere forsinket ved en eventuell klagebehandling. Opphevelse av priskontroll med derpå følgende endring av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven fører derfor til raskere saksbehandling ved tvangssalg, og frigjør offentlige ressurser.

Forslaget om å oppheve priskontrollen gjør det ikke nødvendig å ta stilling til forslaget fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus om å fjerne klageadgangen.

Med tanke på at reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 dekker tvangsrealisasjon av alle realregistrerte formuesgoder, ikke bare fast eiendom, og at loven bør ha egnede bestemmelser for eventuelle tilfeller der omsetningen er underlagt konsesjon med priskontroll, har departementet kommet til at en i stedet for å oppheve de to bestemmelsene bør justere ordlyden slik at de ikke kommer til anvendelse ved tvangsrealisasjon av realregistrerte formuesgoder der omsetningen er underlagt konsesjon uten priskontroll.

## 12 Nødvendige lov- og forskriftsendringer

### 12.1 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet at konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 blir opphevet. Som en følge av forslaget foreslo departementet også at tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 tredje ledd oppheves.

### 12.2 Høringsuttalelsene

*Den Norske Advokatforening* har i sin uttalelse gitt uttrykk for at også andre regler i konsesjonsloven må endres dersom priskontrollen oppheves. Advokatforeningen uttaler i tilknytning til dette:

«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.»

Også *Statskog SF* har tatt opp spørsmålet om opphevelse av § 9 første ledd nr. 1 er tilstrekkelig. *Statskog SF* uttaler:

«Departementet uttaler i høringsbrevet at det etter opphevelsen av denne bestemmelsen ikke lenger skal være lovlig adgang til å trekke den avtalte prisen inn i vurderingen av om det skal gis konsesjon for erverv av en landbrukseiendom.

*Statskog SF* er av den oppfatning at dette bør komme klarere til uttrykk i lovteksten. Bestemmelsen i § 9 legger opp til at det ved avgjørelsen om det skal gis konsesjon skal foretas en helhetsvurdering. De momenter som i dagens ordlyd er listet opp i nr. 1-5 oppfattes ikke å være uttømmende, jf. ordlyden «særlig vekt». Uttrykket tyder på at det kan trekkes inn andre hensyn enn de som er direkte nevnt i bestemmelsen. Også forarbeidene til bestemmelsen, særlig Ot. prp nr. 79 (2002–2003) side 83 trekker i samme retning.

En opphevelse av bestemmelsen i § 9 nr 1 vil etter *Statskog SF*s syn lett kunne oppfattes slik at det fortsatt vil være anledning til å legge vekt på prisen ved helhetsvurderingen etter § 9, men på en slik måte at dette momentet ikke lenger kan tillegges «særlig vekt», jf. ordlyden i § 9.

For å klargjøre bestemmelsen mener *Statskog* at det etter en opphevelse av § 9 nr. 1 eventuelt bør fremgå uttrykkelig at det ikke lenger skal være lovlig adgang til å legge vekt på prisen i den helhetsvurderingen som bestemmelsen gir anvisning på.»

### 12.3 Departementets vurderinger

Departementet slutter seg til at det må gjøres en følgeendring i konsesjonsloven § 9 fjerde ledd dersom priskontrollen oppheves, og foreslår en slik endring.

Den Norske Advokatforening og *Statskog SF* mener at det bør framgå uttrykkelig av loven at

det ikke lenger skal være adgang til å legge vekt på den avtalte prisen. For at det ikke skal være noen tvil på dette punktet, har departementet valgt å ta inn et nytt andre punktum i konsesjonsloven § 9 første ledd. Det vil da ikke være adgang til å trekke prisen inn i konsesjonsvurderingen på noen måte, for eksempel ut fra betraktninger om hva som er formålet med konsesjonsloven, jf. lovens § 1. Dette vil gjelde både for landbrukseiendommer og andre eiendommer.

Departementet er ikke enig med Advokatforeningen at det er nødvendig å endre konsesjonsloven § 12 som følge av at regelen om priskontroll i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 oppheves. Bestemmelsen i § 12 innebærer at kopi av hjemmeldokument (skjøte), kontrakt og takst skal vedlegges søknad hvis slike dokumenter foreligger. Det følger videre av bestemmelsen at det må gjøres rede for forhold som kan ha betydning for spørsmålet om konsesjon. Departementet vil peke på at en takst kan gi informasjon som er relevant for konsesjonsvurderingen, for eksempel opplysninger om hvilke bygninger som står på eiendommen, bygningens beskaffenhet, arealtilstand mv. Dette er relevante opplysninger selv om prisen ikke lenger skal vektlegges ved konsesjonsvurderingen. Kravet om fremleggelse av takst gjelder bare dersom det foreligger takst, det er ikke lovfestet noe krav om å innhente takst. Regelen, slik den er utformet, kan ikke antas å føre til særlig bry for partene i konsesjonssaken.

Nødvendige endringer i forskrift til konsesjonsloven vil bli gjennomført når loven er vedtatt endret.

## 13 Overgangsregler og ikrafttredelse

### 13.1 Høringsforslaget

I høringsnotatet foreslo departementet at opphevelse av priskontrollen skulle innebære at konsesjonssøknader som lå til behandling ved ikrafttredelse av opphevelsen skulle unntas fra priskontroll. Forslaget innebar dessuten at det ikke lenger ville være adgang til å sette frist for omgjøring og salg (herunder tvangssalg) av en eiendom hvis søknaden var avslått på grunn av for høy pris.

### 13.2 Høringsuttalelsene

*Statens landbruksforvaltning* har vist til at forslaget bør vurderes nærmere opp mot forutsetningen i konsesjonsloven § 5 første ledd om at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden.

*Den Norske Advokatforening* peker også på at forslaget om overgangsordning kan få uheldige utslag fordi det er uklart hva som i tilfelle skal skje med overdragelsene dersom det er gitt avslag på grunn av for høy pris. Advokatforeningen uttaler i tilknytning til dette:

«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.»

### 13.3 Departementets vurderinger

Departementet har, bl.a. på bakgrunn av uttalelsene fra Statens landbruksforvaltning og Den Norske Advokatforening, kommet til at overgangsreglene bør utformes på en annen måte enn i høringsnotatet.

For konsesjonssaker som er under behandling når lovendringen trer i kraft, mener departementet at det bør være uproblematisk å følge høringsforslaget. Priskontroll bør i slike tilfeller utelates fra konsesjonsvurderingen slik at konsesjonsspørsmålet avgjøres på bakgrunn av lovens øvrige regler.

I saker hvor det er gitt avslag fordi prisen er for høy, bør imidlertid gjeldende regler fortsatt gjelde slik at det kan settes frist for omgjøring og salg (herunder tvangssalg). Departementet slutter seg på dette punktet til Advokatforeningens syn om at dette vil være den retts teknisk enkleste og minst problematiske løsningen. Et konsesjonsavslag kan basere seg på flere forhold enn for høy pris. Det gjør det vanskelig å knytte virkningen av avslaget til spørsmålet om avslaget er gitt på grunn av høy pris eller ikke.

## 14 Økonomiske og administrative konsekvenser

Opphevelse av priskontroll er en forenkling av lovverket. Det vil lette gjennomføringen av eiendomsoverdragelser i landbruket, og det vil redusere konsesjonsmyndighetenes arbeidsomfang ved behandling av konsesjonssaker. Dette vil friggi ressurser i kommuner og fylker. Det dreier seg imidlertid ikke om et stort antall saker. Reduksjonen i ressursbruken vil imidlertid variere fra kommune til kommune og mellom fylkene.

Opphevelse av priskontrollen vil føre til raske saksbehandling ved tvangssalg, og frigjøre offentlige ressurser.

Opphevelse av priskontroll reiser ingen likestillingsspørsmål.

## 15 Spesialmerknader til lovendringsforslagene

### *Til konsesjonsloven*

Lovens tittel endres til «Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven)». Dette er bare en teknisk endring for å plassere «mv.» på riktig sted i lovens tittel.

Opphevelse av priskontroll gjennomføres ved at konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 oppheves. Øvrige numre omnummereres. Som en konsekvens av dette endres henvisningen i § 9 fjerde ledd første punktum slik at det der henvises til første ledd nr. 3. I fjerde ledd annet punktum erstatte henvisningen til nr. 2, 3 og 5 med en henvisning til nr. 1, 2 og 4. I tillegg er det tatt inn et nytt annet punktum i § 9 første ledd hvor det uttrykkelig framgår at det ikke skal legges vekt på den avtalte pris.

### *Til tvangsfullbyrdsloven*

§§ 11-13 andre ledd og 11-44 tredje ledd bestemmer at ved tvangsrealisasjon av realregistrerte formuesgoder der omsetningen er underlagt konsesjon, skal konsesjonsmyndigheten etter henvendelse fra namsmyndigheten fastsette høyeste pris som vil bli godkjent. Ved å føye til «med priskontroll» i bestemmelsene presiseres det at dette ikke skal gjelde ved konsesjonsordninger uten priskontroll, jf. punkt 11.3 om bakgrunnen for at bestemmelsene endres og ikke oppheves.

*Til ikrafttredelses- og overgangsbestemmelsene*

I henhold til nr. 1 skal loven tre i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

Etter nr. 2 får endringene virkning for saker der konsesjonsspørsmålet ikke er endelig avgjort når endringene trer i kraft. For saker som er under behandling når endringene trer i kraft, skal de nye reglene legges til grunn for behandlingen. Dette innebærer at konsesjonsmyndigheten ikke skal ta hensyn til prisen ved vurdering av konsesjon.

For konsesjonssaker der konsesjonsspørsmålet er endelig avgjort når loven trer i kraft, får lov-

endringene ikke virkning. Saker som allerede er avslått på grunn av for høy pris skal derfor kunne følges opp med krav om omgjøring eller videre salg i henhold til konsesjonslovens alminnelige regler.

Landbruks- og matdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll).

---

**Vi HARALD,** Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll) i samsvar med et vedlagt forslag.

---

## Forslag

### til lov om endringer i konsesjonsloven og tvangsfullbyrdelsesloven (opphevelse av priskontroll)

#### I

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. gjøres følgende endringer:

Lovens tittel skal lyde:

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom *mv.* (konsesjonsloven)

§ 9 første ledd skal lyde:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt *på*:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

*Det skal ikke legges vekt på den avtalte pris.*

§ 9 fjerde ledd skal lyde:

Første ledd *nr. 3* gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd *nr. 1, 2 og 4* blant annet legges vekt på eiendom-

mens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

#### II

I lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse gjøres følgende endringer:

§ 11-13 andre ledd første punktum skal lyde:

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon *med priskontroll*, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg.

§ 11-44 tredje ledd første punktum skal lyde:

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon *med priskontroll*, skal namsmyndigheten før auksjonen holdes, bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert.

#### III

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
2. Loven gjelder for tilfeller der konsesjonsspørsmålet ikke er endelig avgjort når loven trer i kraft.

---

---

