



Innst. 200 S

(2010–2011)

Innstilling til Stortinget fra næringskomiteen

Dokument 8:18 S (2010–2011)

Innstilling fra næringskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Harald T. Nesvik, Torgeir Trældal og Per Roar Bredvold om oppheving av bestemmelser om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer

Til Stortinget

Sammendrag

I rundskriv M-1/2010 fra Landbruks- og matdepartementet ble nedre grense for når det kreves prisvurdering ved salg av konsesjonspliktig landbrukseiendom, hevet til 1,5 mill. kroner. I tillegg ble maksimal boverdi oppjustert til 1,5 mill. kroner. Endringene skulle bidra til at vi får et enklere regelverk for prisvurdering. Intensjonen med oppjustering av den nedre beløpsgrensen for prisvurdering var å åpne for at mindre landbrukseiendommer hvor boligfunksjonen er mer framtrødende enn næringsaspektet, kunne bli omsatt til en pris som ligger nærmere markedsverdi.

Hovedhensynet bak bestemmelsen i konsesjonsloven § 9 er hensynet til bosetting på eiendom og rekruttering av selvstendig næringsdrivende til primærnæringslandbruk.

Prisvurderingen av konsesjonspliktig landbrukseiendom gjelder kun ved erverv av landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til dette formålet. Erverv av eiendommer med mindre enn 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller mindre enn 500 dekar produktiv skog, vil kunne skje uten konsesjon, og følgelig uten at priskontrollen kan gjøres gjeldende.

For kjøper vil de begrensninger priskontrollen medfører, slå gunstig ut.

Priskontroll av konsesjonspliktig landbrukseiendom har størst følger for selger.

Salg av fast eiendom skal gjerne erstattes ved erverv av ny fast eiendom for selger. I hovedsak omsettes fast eiendom til boligformål på det åpne marked, uten verken konsesjons- eller boplikt, men styrt av markedet etter tilbud/etterspørselsmekanismer. En overgang fra eiendomsmarked som er prisregulert til et eiendomsmarked styrt etter markedsmekanismer, vil i all hovedsak sette større krav til egenkapital for erverver eller større krav til tilgang på egenkapital.

En begrensning i hva selger kan forvente å få for eksisterende fast eiendom, medfører gjerne at selger vegrer seg for å selge. Pr. i dag står over 34 000 gårdsbruk tomme i Norge. Forslagsstillerne er av den formening at en friere omsetning av landbrukseiendommer vil gjøre det mer attraktivt å vedlikeholde driftsbygninger og holde kulturlandskapet i hevd, samt legge allerede tomme gårdsbruk ut for salg på det frie eiendomsmarkedet.

Følgende forslag fremmes i dokumentet:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om endring av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., herunder oppheving av konsesjonsloven § 9 nr. 1 om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.»

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Else-May Botten, Lillian Hansen, Arne L. Haugen, Ingrid Heggø og lederen Terje Aasland, fra Framskrittspartiet, Per Roar Bredvold,

Harald T. Nesvik og Torgeir Trældal, fra Høyre, Svein Flåtten, Frank Bakke-Jensen og Elisabeth Røbekk Nørve, fra Sosialistisk Venstreparti, Alf Egil Holmelid, fra Senterpartiet, Irene Lange Nordahl, og fra Kristelig Folkeparti, Rigmor Andersen Eide, viser til representantforslag fra stortingsrepresentantene Harald T. Nesvik, Torgeir Trældal og Per Roar Bredvold om oppheving av bestemmelser om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Komiteen viser videre til at forslagsstillerne ber regjeringen fremme forslag om endring av konsesjonsloven, herunder oppheving av konsesjonsloven § 9 nr. 1 om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, viser til at pris kontrollen ved erverv av landbrukseiendom skal ivareta hensynet til å forbeholde landbrukseiendommer for aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og å gi yrkesutøverne økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Prisenivået på landbrukseiendommer må da ikke ligge høyere enn at en med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag kan oppnå et tilfredsstillende økonomisk resultat. Forslaget innebærer en avvikling av priskontrollen, og flertallet avviser derfor forslaget.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at intensjonen med priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom skulle ivareta hensynet til å forbeholde landbrukseiendommer for aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og å gi yrkesutøverne økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold.

Imidlertid mener disse medlemmer at denne bestemmelsen virker mot sin hensikt i dagens samfunn. Disse medlemmer mener prisnivået på landbrukseiendommer blir holdt kunstig nede gjennom en sentral prisfastsettelse i forhold til hva en ville kunne oppnådd ved omsetning av landbrukseiendommer i et fritt marked.

Disse medlemmer viser til at det i dag står i overkant av 34 000 landbrukseiendommer uvirkosomme. Disse medlemmer mener dette blant annet skyldes at eierne har funnet det u hensiktsmessig eller ulønnsomt å ha fortsatt drift.

Disse medlemmer viser til at flere kommuner ønsker økt tilflytting og har lansert prosjekt som «lys i alle vindu» som et tiltak for dette. Dette skjer samtidig som det er i overkant av 160 000 som har ytret ønske om å kjøpe seg et småbruk for å benytte som fritidsbolig.

Disse medlemmer er av den formening at siden landbrukseiendommer ikke omsettes på det frie markedet som bolig- og næringseiendommer for øvrig, er det mange eiere av landbrukseiendommer som vegrer seg for å selge. Dette fordi de mener de får mindre igjen for eiendommen enn dens reelle verdi. Mange av disse eiendommene befinner seg i områder hvor det ikke svarer seg å drive produktivt landbruk. Derimot har disse eiendommene gjerne et stort potensial som fritidseiendommer.

Disse medlemmer mener at reglene om sentral prisfastsettelse av landbrukseiendommer setter eiere av slike eiendommer i en uheldig situasjon når de selger landbrukseiendommen og skal kjøpe seg inn i det ordinære boligmarkedet. Grunnet lav tilgang på egenkapital vil disse ikke kunne delta i budkampen på attraktive boligobjekt på like vilkår som ordinære boligkjøpere.

Disse medlemmer mener denne forskjellsbehandlingen med sentral prisfastsetting av landbrukseiendommer som følger av lovverket, ikke lenger kan forsvares i dagens samfunn.

Disse medlemmer mener at en fri omsetning av landbrukseiendommer i tillegg til å gi selger av slike eiendommer en mer reell markedspris, også kan gi dynamiske ringvirkninger for lokalsamfunn hvor disse eiendommer ligger. For det første kan høyt motiverte kjøpere blant annet se muligheter for å etablere og utvikle nisjeproduksjon på eiendommen. For det andre kan potensielle kjøpere som ønsker å bruke eiendommen som fritidseiendom, over tid være med på å kanalisere sine husholdningskjøp til lokale forretninger som igjen kan være med på å skape nye arbeidsplasser. For det tredje kan potensielle kjøpere som ikke ønsker å drive jorden selv, være villig til å leie ut produktiv jord til andre gårdbrukere i distriktet. Dette kan igjen være med på å muliggjøre deres mulighet til å drive med lønnsomt jordbruk på heltid.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om endring av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., herunder oppheving av konsesjonsloven § 9 nr. 1 om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer.»

Komiteens medlemmer fra Høyre deler forslagsstillerens syn på at en friere omsetning av landbrukseiendommer vil gjøre det mer attraktivt å vedlikeholde driftsbygninger og holde kulturlandskapet i hevd, samt legge allerede nedlagte gårdsbruk ut for salg på det frie eiendomsmarkedet. Disse medlemmer viser til at Høyre er dypt bekymret over priskontrollens negative effekter på norsk land-

bruk og den norske bondens driftsmuligheter. Disse medlemmer viser for øvrig til egne forslag og løsninger fremmet i representantforslag fra representanter fra Høyre om å forbedre bøndernes driftsmuligheter og styrke den private eiendomsretten herunder gjennom fjerning av særreguleringer på landbruks-eiendommer, Representantforslag 24 S (2010–2011), som i disse dager er til behandling i Stortinget.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittpartiet og Høyre:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om endring av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., herunder oppheving av konsesjonsloven § 9 nr. 1 om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbruks-eiendommer.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råår Stortinget til å gjøre følgende

vedtak:

Dokument 8:18 S (2010–2011) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Harald T. Nesvik, Torgeir Trældal og Per Roar Bredvold om oppheving av bestemmelser om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer – bifalles ikke.

Oslo, i næringskomiteen, den 8. februar 2011

Terje Aasland

leder

Rigmor Andersen Eide

ordfører

Vedlegg

Brev fra Landbruks- og matdepartementet v/statsråden til næringskomiteen, datert 16. november 2010

Dokument 8:18 S (2010-2011) Representantforslag fra stortings-representantene Harald T. Nesvik, Torgeir Trældal og Per Roar Bredvold om oppheving av bestemmelser om prisfastsetting av konsesjonspliktige landbrukseiendommer

Jeg viser til oversendelse fra Stortingets næringskomite, datert 11. november 2010, der komiteen ber om Landbruks- og matdepartementets vurderinger av ovennevnte representantforslag.

Representantene foreslår at bestemmelsene om priskontroll i konsesjonsloven blir opphevet. De viser bl.a. til at opphevelse av priskontrollen vil kunne føre til at eieren av landbrukseiendom i større grad enn i dag vil være interessert i å foreta påkostninger og investeringer i bolig og driftsbygninger og i å holde kulturlandskapet i hevd. I tillegg er forslagsstillerne av den formening at opphevelse av priskontrollen vil føre til at flere tomme gårdsbruk vil bli lagt ut for salg.

Priskontrollen ved erverv av landbrukseiendom følger av konsesjonsloven § 9. Ved avgjørelser av søknader om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det bl.a. legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Med en sam-

funnsmessig forsvarlig pris forstås en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder mål som å forbeholde landbrukseiendommer for aktive yrkesutøvere, sikre rekruttering til næringen og å gi yrkesutøverne økonomisk og sosialt tilfredsstillende forhold. Prisnivået på landbrukseiendommer må da ikke ligge høyere enn at en med normal god utnyttelse av eiendommens driftsgrunnlag kan oppnå et tilfredsstillende økonomisk resultat. Etter min mening er de samfunnsmessige målene som priskontrollen er satt til å ivareta viktige også i dag. Jeg har, som oppfølging av lovarbeidet i 2009 lagt opp til endringer i prisrundskrivet slik at mindre, bebygde eiendommer er unnlatt fra priskontroll. Arealgrensen for dette følger grensene for boplikt, dvs. at eiendommen må være større enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller den må være større enn 500 dekar produktiv skog. I tillegg har jeg lagt opp til at priskontroll kan unnlates dersom kjøpesummen ikke overstiger kr 1.500.000,-. Dette er nærmere omtalt i rundskriv M-1/2010 som er oversendt Stortinget i tilknytning til mitt svar på dokument 8:24 (2010-2011).