



Representantforslag 18 S

(2010–2011)

fra stortingsrepresentantene Harald T. Nesvik, Torgeir Trældal og Per Roar Bredvold

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

Til Stortinget

Bakgrunn

Media har ved flere anledninger satt søkelyset på hvordan priskontroll på landbrukseiendommer slår skjevt ut både for kjøper og selger, når det er staten og ikke markedet som regulerer og setter begrensninger for rettshandler med fast eiendom innen landbrukssektoren.

Gjeldende rett

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.

Lov 28. november 2003 nr. 90 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. § 9 omfatter særlige forhold for landbrukseiendommer.

Etter denne bestemmelsen skal kommunen kontrollere at det ikke gis for høy pris for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Denne priskontrollen er aktuell for bebygde eiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Tidligere grense for priskontroll var en avtalt pris på mer enn kr 750 000. Ved salg over denne prisen

utførte myndighetene priskontroll. Den nedre grensen er nå hevet til 1,5 mill. kroner.

I tillegg ble grensene for botillegg hevet fra kr 500 000 til 1,5 mill. kroner. Botillegg er et skjønnsmessig «markedstillegg» på inntil nevnte beløp, når markedets betalingsvilje for eiendommen overstiger summen av produksjonsarealenes bruksverdi og bygningenes nedskrevne gjenanskaffelsesverdi.

Det er kommunen som avgjør hvor stort tillegg som kan gis i det enkelte tilfelle.

Intensjonen med oppjustering av den nedre beløpsgrensen for prisvurdering var å åpne for at mindre landbrukseiendommer hvor boligfunksjonen er mer framtrædende enn næringsaspektet, kunne bli omsatt til en pris som ligger nærmere markedsverdi.

Målet er ifølge landbruks- og matminister Lars Peder Brekk at flere skal ha mulighet til å kjøpe seg et bruk.

Hensynet bak bestemmelsen

Hovedhensynet bak bestemmelsen i konsesjonsloven § 9 er hensynet til bosetting på eiendom og rekruttering av selvstendig næringsdrivende til primærnæringen landbruk. Det følger av Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) om lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. på side 83, hvor det bemerkes følgende:

«For landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til landbruk, må en samfunnsmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder bl.a. mål om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom 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 delstidsarbeidsplasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået

på landbrukseiendom ikke være 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. Prisen må mao. kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for dem som skal overta landbrukeeiendommen. Departementet vil, som hittil, fastsette retningslinjer for prisvurderingen.»

Vurdering

Prisvurderingen av konsesjonspliktig landbrukseiendom gjelder kun ved erverv av landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til dette formålet. Prisvurderingen får derav ikke anvendelse på erverv av landbrukseiendom som skal nyttes til andre formål enn landbruk (for eksempel fritidsformål), og det ikke er påregnelig at eiendommen i fremtiden skal opprettholdes som landbrukseiendom.

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.

Landbruk har gjennom tidene vært en grunnleggende inntektskilde og har blitt verdsatt ut fra hvilken avkastning driften var anslått å gi. Med markedsøkonomien har situasjonen endret seg betraktelig. Som følge av lover som regulerer omsetning og prisfastsettelse av landbrukseiendom, gjelder ikke prinsipper om markedsverdi på dette området.

Pris pr. m² for ulike boligtyper. Årstall, 1000 kroner

	-85	-86	-87	-88	-89	-90	-91	-92	-93	-94	-95	-96	-97	-98	-99
Enebolig	4,2	5,3	6,4	6,4	5,6	5,4	4,8	4,5	4,8	5,4	5,8	6,3	6,9	7,7	8,3
Delt	4,4	5,5	6,6	6,8	6,1	5,7	5,4	5,0	5,2	6,2	6,7	7,3	8,1	9,0	10,0
Leilighet	5,3	7,0	9,0	8,8	7,5	7,2	6,7	6,0	6,5	7,4	8,0	9,0	9,9	11,6	13,5
Gjennomsnitt	5,0	6,5	8,1	8,0	6,9	6,7	6,1	5,6	6,0	6,8	7,4	8,1	8,9	10,1	11,5

	-00	-01	-02	-03	-04	-05	-06	-07	-08	-09
Enebolig	9,5	10,0	10,6	10,8	11,9	12,9	14,6	16,5	16,4	16,6
Delt	11,4	12,2	12,7	12,9	14,3	15,8	18,0	20,6	20,1	20,5
Leilighet	15,7	16,8	17,9	18,2	20,6	22,6	26,2	29,0	27,4	28,3
Gjennomsnitt	13,2	14,2	15,1	15,4	17,3	18,9	21,8	24,2	23,2	23,8

Kilde: NEF, EFF, Finn.no og Econ Pyry

Tall fra Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk fra januar 2010, som er gjengitt ovenfor, viser at gjennomsnittlig pris pr. m² i perioden 1985–2009 økte fra kr 5 000 til kr 23 800.

Størst vekst hadde leiligheter, som økte fra kr 5 300 til kr 28 300 pr m².

Kjøpers forhold

Kjøper av fast eiendom, uavhengig av om det er snakk om bolig-, fritids- eller landbrukseiendom, har i dag gjerne mer egenkapital eller tilgang på egenkapital for selve ervervet av den aktuelle eiendom, enn for 36 år siden da konsesjonsloven av 1974 ble vedtatt. For kjøper vil de begrensninger priskontrollen medfører, slå gunstig ut. Imidlertid vil omsetning av prisregulerte konsesjonspliktige landbrukseiendommer ikke gi uttrykk for reell pris eller verdi av eiendommen, hvor blant annet areal, beskaffenhet og lokalisering er hensyntatt.

Ut over kjøp av den faste eiendommen kan en økonomisk utfordring for kjøper gjerne bli å foreta påkostninger og investeringer i bolig og spesielt driftsbygninger, for å sette disse i driftsmessig stand etter de gjeldende krav for bygg, inventar og utstyr som bygningsmyndigheter, landbruksforvaltningen og Mattilsynet fastsetter.

Selgers forhold

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.

I tillegg varierer pris pr. m² både regionalt og lokalt. Disse variasjonene fanges ikke opp av denne statistikken.

Lagt til grunn gjennomsnittlig pris pr. m² på kr 23 800, vil en forventet pris på konsesjonspliktig eiendom på 1,5 mill. kroner i beste fall kunne erstatte

tes med en fast eiendom med en gjennomsnittlig størrelse på 63 m².

Legger en til grunn gjennomsnittlig pris pr. m² på leiligheter, vil en forventet pris på konsesjonspliktig eiendom på 1,5 mill kroner i beste fall kunne erstattes med en leilighet med en gjennomsnittlig størrelse på 53 m².

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. Ifølge undersøkelser er det et sted mellom 200 000 og 500 000 mennesker som ønsker å flytte til et småbruk. Prosjektet Lys i alle glas i Buskerud og Telemark har gjennom medieoppslag satt søkelys på utfordringen med at få eiere av gårdsbruk som er tatt ut av drift, er villige til å legge disse ut for salg. Prosjektet handler ikke om å få flere inn i landbruket, men om bosetting. Prosjektet er gitt statlige tilskudd fra Landbruks- og matdepartementet.

Resultatet blir gjerne fortsatt forringing av driftsbygninger og gjengroing av kulturlandskap.

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.

Forslag

På denne bakgrunn fremmer forslagsstillerne følgende

f o r s l a g :

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.

20. oktober 2010

