

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Høring - Forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vedlegg:

- Høringsbrev - Forslag om å oppheve bestemmelsen om "priskontroll" i konsesjonsloven
- Høringsnotat: Endringer i Konsesjonslovens § 9 - oppheve første ledd nr. 1

Sakens bakgrunn og innhold

Landbruks- og matdepartementet har sendt et lovforslag om å oppheve priskontrollen § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 på høring med høringsfrist 1. februar 2014. Begrepet "priskontroll" brukes ikke i gjeldende konsesjonslov, men blir i praksis brukt om den vurderingen konsesjonsmyndighetene skal gjøre etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr 1 ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål.

Pr i dag skal det ved behandling av konsesjonssøknaden for erverv som skal brukes til landbruksformål legges særlig vekt på blant annet om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Om det står hus på eiendommen skal det bare gjøres priskontroll dersom eiendommen har mer enn 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar skog. Selv om arealgrunnlaget overstiger disse grensene, skal det likevel ikke gjøres priskontroll dersom avtalt pris ikke overstiger kr 2 500 000, og eiendommen har et bolighus som har en brukbar standard. Ved erverv av ubebygde arealer, for eksempel tilleggsareal som skal brukes til landbruksformål, er det priskontroll uavhengig av arealgrensene nevnt foran.

Priskontrollen har vært brukt som et middel for å oppnå et rimelig prisnivå på faste eiendommer. En samfunnsmessig forsvarlig pris har blant annet vært sett på som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder blant annet mål om å sikre aktive yrkesutøvere adgang til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Det har vært lagt til grunn at skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenandel. Prisen må kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for de som skal overta landbrukseiendommen.

Retningslinjene for priskontrollen finnes hovedsakelig i et rundskriv fra 2002. Når det gjelder hvilke prinsipper for verdsetting som bør nyttes ved verdivurdering av landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjon, har departementet blant annet gitt uttrykk for at det for jord og skog bør nyttes avkastningsverdi, og for bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) bør nyttes kostnadsverdi. En kapitaliseringsrentefot på 4 % nyttes ved beregning av avkastningsverdi for jordbruksareal og skog. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen bør det nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig vurdering av rettigheten eller ressursen.

Det har etter hvert utviklet seg en praksis hvor det i prisvurderingen blir lagt vekt på eiendommens boverdi. Mange eiendommer består av relativt små jord- og/eller skogarealer med begrenset næringsmessig betydning. Disse har ofte størst interesse og verdi som bosted. Retningslinjene fra 2002 legger til rette for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer med det alminnelige prisnivået på tomteeiendommer i det området landbrukseiendommen ligger. Det kan skje ved at det legges en boverdi til kostnadsverdien på boliger på landbrukseiendommer i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boligeiendommer. Forutsetningen er at boligen har en brukbar standard slik at kjøper kan tilflytte eiendommen, og at det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. I 2002 ble det satt en øvre ramme på kr 500 000 for tillegg for boverdi. Beløpet ble i 2010 endret til kr 1 500 000.

Forslaget som er på høring innebærer at det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon 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.

Departementet mener at priskontrollen er en hemsko for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til et vesentlig samfunnsøkonomisk tap, fordi den demper investerings- og salgslysten hos eksisterende eiere, og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere. Departementet ønsker med forslaget å styrke eiendomsretten, og gi den enkelte bonde større råderett over egen eiendom. De mener at priskontrollen er et inngrep i råderetten til partene i et kjøpsforhold. Ved å oppheve priskontrollen får partene større frihet til selv å bestemme prisen på eiendommen som skal overdras. Partenes syn på pris vil gjenspeile hva som er en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Priskontrollens regler er dessuten kompliserte og vanskelige å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene.

Opphevelsen er en forenkling av regelverket. En opphevelse av priskontrollen vil frigi ressurser i kommune og fylke. En konsekvens av at priskontrollen på landbrukseiendommer oppheves er at ordningen med å avgi uttalelse om høyeste pris faller bort ved tvangssalg av konsesjonspålagt landbrukseiendommer, noe som betyr at tvangsfullbyrdelsesloven § 11-44 tredje ledd må oppheves. Det er kommunen som har avgitt bindende uttalelse om høyeste lovlig pris.

Det legges opp til å fremme en lovproposisjon med forslag om å oppheve priskontrollen på konsesjonspålagt landbrukseiendommer i løpet av våren 2014. Departementet ønsker ikke at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer skal bli avslått i perioden

fram til priskontrollen blir opphevet, og har derfor henstilt kommunene om ikke å legge avgjørende vekt på pris til ugunst for partene ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad.

Administrasjonens vurdering

Prisen på landbrukseieendom og dyrkajord har stor betydning for muligheten den enkelte har til å kjøpe seg jord eller eiendom for å drive som gårdbruker. At det settes fokus på jordproblematikken for å få mer jord over på de som driver aktivt er flott, men at dette skal løses ved å slippe fri prisene på landbruksarealer/landbrukseieendommer settes det spørsmålsteget ved.

I høringsnotatet blir det påstått at priskontrollen har liten innvirkning og betydning på prisen på landbrukseieendom, og at det omfatter få saker. I våre kommuner har priskontrollen indirekte betydning for avtalt pris, da det legger føringer for pris på landbruksjord/landbrukseieendom ut over de eiendommene som er direkte omfattet av priskontrollen. Dette skyldes at enten selger eller kjøper i mange tilfeller forhører seg om hva som er gjeldende jordpris før salget gjennomføres.

En oppheving av priskontrollen vil ha uheldige virkninger for landbruket. Så lenge økonomien i næringen ikke bedres, vil en oppheving av priskontrollen få en motsatt effekt av det departementet mener å oppnå ved å fjerne priskontrollen. Det vil gjøre det vanskeligere for unge brukere å komme inn i næringen, samt vanskeliggjør satsing i landbruket for de som trenger større driftsgrunnlag for å kunne satse, fordi det økonomisk blir vanskeligere å få tak i tilleggsjord for å styrke bruket. For de fleste produksjoner, spesielt enkelte grovfôrbaserte produksjoner, trenger en et vist driftsgrunnlag for å kunne produsere eller for å kunne investere i driftsapparatet. Pr i dag kan det være vanskelig å få tak i gårdsbruk/jord, men ved en oppheving av priskontrollen vil det vil enda vanskeligere pga. mangel på oppspart kapital om følge av lønnsomheten i mange produksjoner. En oppheving av priskontrollen vil ikke styrke rekrutteringen til næringen. Tvert i mot vil mange nye/unge brukere få problemer med å få finansiering via bank, da de ikke har noen resultater å vise til, har for lav inntekt, og/eller at de har for lav egenkapital. Kjøp av eiendom for å drive landbruk krever dessuten mer kapital enn bare til kjøpet av selve eiendommen. I tillegg kommer innkjøp av maskiner, evt. dyr og oppstartskostnader med fôr, såfrø og gjødsel for å nevne noe, samt evt investeringer i driftsbygninger og arealer (grøfter). Det er et stort etterslep på vedlikehold når det gjelder bygninger og grøftetilstand på mange bruk. I verste fall kan det bety at landbruksdriften blir lagt ned når bygningene (og arealene) er nedslitt, noe som betyr en reduksjon i arealer for å produsere mat på. Etter administrasjonens mening bør det ikke være slik at for å komme inn i næringa må en ha store kapitalreserver eller har rike støttespillere. Det trenger heller ikke være de som har disse reservene som nødvendigvis har kompetansen og stå på viljen om kreves for å kunne drive og leve av landbruk i dag. Unge som ønsker å drive som gårdbrukere må få muligheten til å slippe til mens de har pågangsmot og arbeidskapasiteten som kreves for å starte og drive bedrift. Kapitalreserver er det som regel mindre av i denne etableringsfasen.

En opphevelse av priskontrollen vil drive prisene i været, og gjøre det vanskelig for mange å få tak i jord. Spesielt produksjoner med lav lønnsomhet vil ikke kunne forsvare prisene det nå åpnes opp for, noe som vil ha betydning for omfanget av blant annet storfekjøtt- og sauekjøttproduksjonen i landet. Arealene kan i mange tilfeller bli samlet hos de som er kapitalsterke og som ikke nødvendigvis ønsker å drive landbruk. Blir prisen for høg ved kjøp av eiendom kan det også medføre at det blir mindre investeringer i gården, fordi det ikke er penger til å investere i bygninger og arealer. Dette har også sammenheng med økonomien i næringen.

En indirekte konsekvens kan bli at det blir enda mer leiejord med de konsekvenser det har for drifta av arealene i mange tilfeller, fordi folk mange steder i landet ikke har råd til å kjøpe jorda til den prisen som forlanges. Andre steder er interessen for arealer så lav at prisen selger får for jorda er for lav til at det er interessant å selge. Det er en fordel å eie jorda en driver kontra å leie, noe som også gjenspeiler investeringslysten i dyrkajorda. Når grøftekostnadene ligger mellom 10 000-15 000 kr pr dekar ved systematisk grøfting når alle kostnadene er tatt med, sier det seg selv at det investeres mindre i jord som ikke eies selv.

Leiejordandelen i våre kommuner er høy. Mange gårdbrukere kan miste driftsgrunnlaget som følge av at leiejorda de driver blir solgt til andre med mer kapital, noe som kan medføre at nabojord som en før drev blir drevet av andre som bor lengre unna. Når heltidsgårdbrukere mister jorda er det spesielt uheldig. I våre kommuner er det allerede vanskelig å få tak i arealer.

En oppheving av priskontrollen vil tilgodese de som er på tur ut av næringa, samtidig som betingelsene for nye gårdbrukere og de som ønsker å satse blir forverret. Høyere priser vil påvirke økonomien på bruket som har kjøpt jord i negativ regning, og reduserer inntektsgrunnlaget. Mange blir kanskje nødt til å ha jobb utenom bruket for å finansiere kjøpet/investeringene i gården, selv om de i utgangspunktet ønsker å være gårdbruker på heltid.

Avtalefriheten om at partene selv skal kunne fastsette prisen uten noen begrensninger vil etter administrasjonen mening kunne føre til en uforsvarlig prisutvikling. Det bør settes begrensninger for hvor høy pris som kan avtales ved kjøp, noe som gjør at det er mulig for folk som ønsker å drive landbruk å komme inn i næringen eller å styrke driftsgrunnlaget. Vi ser en tendens til at prisene for eiendommer som omsettes har steget en del de siste årene, og i en del tilfeller er avtalt pris for høy i forhold til det som drifta gir av avkastning. En økning i prisen ved salg i det åpne markedet vil også ha betydning for eiendommer som selges konsesjonsfritt som følge av nært slektskap/familie.

Ordningen med priskontroll er i følge høringsnotatet vurdert i flere sammenhenger. Spørsmålet om priskontrollen burde beholdes eller oppheves, ble drøftet i full bredde i St.meld. nr. 19 (1999-2000). I meldingen la en til grunn at kontrollen virket etter sitt formål. I forbindelse med lovendringene i eiendomslovgivningen i 2009, la et flertall i Næringskomiteen til grunn at det er viktig å holde fast på at bruksverdien til landbruksformål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danne grunnlaget for prissetting. Administrasjonen er enig i konklusjonen og mener at priskontrollen bør videreføres. Målet må være at de fleste som ønsker å drive landbruk må få muligheten til det, og at en unngår oppsamling av arealressurser på få hender som ikke nødvendigvis ønsker å drive landbruk. Det er ikke ønskelig å gå tilbake til tidligere tider da gårdbrukerne var leilendinger og avhengig av hva jordeier mente for å kunne drive jorda.

Oppsummering:

Priskontrollen har indirekte betydning for prisen på landbrukseiendom/landbruksarealer. Så lenge økonomien i næringen ikke bedres, vil en oppheving av priskontrollen få en motsatt effekt av det departementet mener å oppnå ved å fjerne priskontrollen. En oppheving av priskontrollen vil gjøre at det blir vanskeligere å komme seg inn i næringen, ettersom det trengs mye kapital for å kjøpe seg landbrukseiendom, samt at det blir vanskeligere med finansieringen enn det er i dag. Det kan også bidra til at aktive landbruksinteresserte kan miste muligheten til overta landbrukseiendom som følge av manglende kapital, samt at et frislipp av prisene vil redusere inntektene kraftig for de som

kjøper. Administrasjonen mener at priskontrollen bør videreføres, da det gjør det mulig for flere å være gårdbrukere, ettersom flere får tilgang til jordressursene.

Lederens innstilling

Landbruksnemndas leder legger fram sin innstilling i møtet.