



Fylkesmannen i Vest-Agder

Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Kristen Gislefoss
Tlf.: 38 17 61 84

Deres ref.: 04.12.2013
Vår ref.: 2013/6491

Vår dato: 14.01.2014
Arkivkode: 422.0

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Høring - forslag om å oppheve bestemmelsen om priskontroll i konsesjonsloven

Vi viser til høringsnotat av 4. desember 2013 med forslag om å oppheve priskontrollbestemmelsen for landbrukseiendommer i konsesjonslovens § 9 nr. 1. Dersom forslaget vedtas vil det ikke lenger være adgang til å trekke inn prisen i vurderingen av konsesjonsspørsmålet.

Argumentene i høringsnotatet for å oppheve priskontrollen faller etter vårt syn i tre grupper:

1. Styrking av eiendomsretten
2. Virkninger i eller via eiendomsmarkedet:
 - Priskontrollen virker hemmende på omsetningen av landbrukseiendommer og hindrer bl.a. rekruttering til næringen.
 - Priskontrollen demper investeringslysten og dermed hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.
 - Opphevelse av priskontrollen vil gjøre det lettere å erverve tilleggsjord.
3. Forenkling av regelverk og administrative forhold:
 - Priskontrollen er en inngripende, krevende og komplisert ordning som ikke står i forhold til det som oppnås.
 - Konsesjonsmyndighetene må bruke mye ressurser på priskontroll, og en opphevelse vil frigi ressurser.
 - En opphevelse av priskontrollen vil lette arbeidet for namsmyndighetene ved tvangssalg.

Til punkt 1 er vi enige i at grunneierens råderett over fast eiendom blir større hvis priskontrollen fjernes. Hvilken vekt dette hensynet skal tillegges blir en politisk vurdering. Vi vil drøfte punkt 2 og punkt 3 hver for seg, og deretter ta opp noen mer praktiske erfaringer knyttet til praktiseringen av regelverket.

Vurdering – priskontroll og eiendomsmarked

Det er etter vårt syn virkningene av priskontrollen på landbruksnæringen gjennom eiendomsmarkedet som er det sentrale i denne høringen, jf. punkt 2 over. Priskontrollen har vært og er et virkemiddel som sammen med andre bestemmelser skal bidra til at de som bor på og driver gårdsbruk i Norge også skal være de som eier, og har inntekt av driften som de kan leve av. Priskontrollen må sees i sammenheng med de omfattende tilskuddene som gis til jordbruket med sikte på at de som driver skal ha inntekt mens de driver. Hvis forventningen til

framtidige subsidier fullt ut kapitaliseres i en høy fri eiendomspris, vil selger kunne sies å forsyne seg direkte av inntektene som arvtakerfamilien skulle hatt. Hvis målet for inntektsmulighet i næringen holdes konstant i framtidige jordbruksoppgjør, vil en opphevelse av priskontrollen isolert sett føre til at priser og/eller tilskudd må økes.

Priskontrollens viktigste begrunnelse og tilsiktede effekt er etter dette å fordele inntekten fra gårdsdriften mellom generasjonene, mellom kjøper og selger. Dette helt sentrale poenget kommer ikke fram i høringsnotatet, og svekker tilliten til argumentasjonen.

I alle tilfeller der priskontrollen har effekt i dag, vil det å fjerne den innebære høyere priser på både eiendommer og tilleggsjord. Dette vil tjene selger, og dra i retning av å svekke lønnsomheten og inntekten til ny eier, og svekke lønnsomheten ved kjøp av tilleggsjord. Vi tror ikke det er realistisk å se for seg at tilbudet av eiendom vil øke så mye at markedsprisen vil falle til under avkastningsverdien i områder og for eiendommer der slik takst er begrensende på prisen i dag. I høringsnotatets kapittel 3 argumenteres det for at priskontrollen og markedsprisen har liten betydning for prisene som avtales ved overdragelse innen familien. Vi tror ikke dette kan stemme. I vurderingen av hva som er et rimelig arveoppgjør mellom søsken, vil vel nettopp antatt markedspris ved eksternt salg være et av de helt sentrale momentene, som familiene må avveie opp mot økonomien til den som skal overta. Dette vil selvsagt virke direkte inn på viljen og muligheten for noen blant arvingene til å satse på videre drift i landbruket.

Et noe høyere antall eiendommer på salg til en høyere pris vil gi økt adgang til eiendom for de som har høy kjøpekraft. Dette vil bare være en fordel for landbruksnæringen og matproduksjonen dersom disse kjøperne også har vilje og evne til å investere i og drive landbruksproduksjon. Undersøkelser viser at det er mange unge som ønsker å erverve landbrukseiendommer med tanke på bosetting og drift. Eiendomsprisen vil være en vesentlig hindring for mange av disse. Det å oppheve priskontrollen vil ventelig dra i retning av at flere eiendommer kan kjøpes opp av kapitalsterke personer med andre hensikter enn å drive matproduksjon, på bekostning av ungdom som er henvist til å finansiere kjøpet gjennom framtidig gårdsdrift.

En opphevelse av priskontrollen vil antakelig bidra til at mer tilleggsjord kommer på salg, men til en høyere pris. Hvorvidt det dermed blir lettere for aktive bønder som vil satse å styrke sitt ressursgrunnlag, er derimot svært usikkert. Slike bruk har normalt ingen overflod av kapital. Dersom man betaler for mye for tilleggsjorda, vil man jo ha svekket bruket sitt, ikke styrket det. Erfaringer fra tidligere konsesjonssaker er at de som har landbruk som næring normalt sett hverken kan eller vil betale en vesentlig høyere pris for tilleggsjord enn det arealet kan forrente ved landbruksdrift. Det er også en klar erfaring at utmarkseiendommer mm. som har vært omsatt uten priskontroll, har oppnådd priser som ligger flere størrelsesordener over avkastningsverdien i skogbruket.

Vi stiller oss tvilende til om en opphevelse av priskontrollen vil bidra til mer investering i landbrukets produksjonskapasitet. Departementets resonnement forutsetter at investeringene er begrenset av eierens forventninger om pris ved et salg i framtida. Dette virker søkt. All erfaring tyder på at investeringene er begrenset av lønnsomhet og tilgang på kapital, ev. tilgang på eid og leid jord, ev. markedsadgang for produktene. I den grad høyere eiendomspris fører til økt inngangsbillett og dårligere lønnsomhet, vil vel effekten kunne bli motsatt.

Markedsprisen på landbrukseiendom uten priskontroll påvirkes av en rekke forhold, og særlig av øvrig lovverk og arealpolitikk. Det varsles i høringsnotatet at det vil komme flere forslag om endringer i lovverket. Vi mener det er viktig å være klar over at eventuelle liberaliseringer i delingspraksis og konsesjonspraksis mm. vil virke sammen med og forsterke de effektene vi har drøftet her. En redusert vekt på jordvernet og en mindre vilje til å bruke statlige virkemidler etter plan- og bygningsloven til å verne landbruksarealene i pressområder, vil ytterligere bidra til å øke gapet mellom eiendomspris og inntektsmulighetene i landbruket. Aktuelle endringer i de ulike reglene bør derfor vurderes samlet og konsekvensutredes i sammenheng.

Det kan argumenteres for at fri prisdannelse og økt omsetning av eiendommer vil ha dynamiske effekter som kan øke lønnsomheten i næringen over tid, og motvirke noen av de negative effektene vi har omtalt. Vi tror at disse effektene dessverre vil være marginale, i alle fall i våre områder, da naturgrunnlag og terrengforhold setter nokså absolutte grenser for ytterligere stordriftsfordeler i landbruket.

Vurdering - forenkling av regelverk og administrative forhold

Etter de siste innskrenkningene i virkeområdet for priskontrollen er erfaringen fra vårt fylke nå få klagesaker og relativt lite arbeid med å forvalte priskontrollen. Men regelverket er godt kjent i næringen over lang tid, og har nok stor effekt som normdanner. Antakelig har regelverket effekt mer gjennom alle de sakene vi ikke får, enn gjennom de få som ender i klagebehandling.

Det er ytterst få eiendommer som blir solgt på tvangssalg. Vi tror derfor ikke at en opphevelse av priskontrollen vil lette arbeidet vesentlig for tvangsmyndighetene.

Vi mener altså i utgangspunktet at priskontrollen er godt begrunnet og burde kunne ha en viktig funksjon i landbrukspolitikken. Derfor er vi også tvilende til eller uenig i vesentlige deler av de argumentene som departementet begrunner sine forslag med. Vi tror at et varig og økende sprik mellom eiendomspris og inntektsmuligheter fra landbruk vil skape problemer for næringen.

Vi har derimot noen andre erfaringer, som ikke tas opp i høringen, og som kan dra i retning av opphevelse. Vi er enige med departementet i at priskontrollen, i likhet med andre kraftige virkemidler som griper inn for å regulere et marked, er en inngripende, krevende og komplisert ordning. Slike virkemidler må praktiseres konsekvent og likeartet over hele landet for å gi rettferdighet, likebehandling og forutsigbare rammebetingelser. Det har vist seg vanskelig å imøtekomme dette kravet etter at oppgaven ble delegert til kommunene. Videre har det vist seg at det er smutthull i ordningen som er vanskelig å tette, og som fører til ny urettferdighet. Blant disse er penger under bordet, og kanskje viktigere muligheten for videresalg med tap til nære familiemedlemmer etter at man er nektet konsesjon.

Etter de siste innskrenkningene i virkeområdet for priskontrollen gjelder virkemidlet nå for en mindre del av eiendommene enn før. Dette kan oppfattes som urettferdig. Vi velger å se dette som at virkemidlet er målrettet inn mot de viktigste eiendommene for næringen – tilleggsjord og egentlige landbrukseiendommer. Problemene knyttet til boverdi i pressområder bør kunne løses på alternative måter hvis man skulle velge å beholde en form for priskontroll.

Konklusjon

Fylkesmannen i Vest-Agder mener primært at priskontrollen er et potensielt viktig virkemiddel i landbrukspolitikken, og at den bør inngå i en samlet konsekvensutredning av alle de aktuelle endringene i eiendomslovgivningen og arealpolitikken. Et alternativ med en slank og modernisert priskontroll med Fylkesmannen som førsteinstans bør inngå i utredningen. Endringer bør avvente en slik gjennomgang.

Sekundært mener vi at priskontrollen likevel er den delen av eiendomslovgivningen som det er relativt sett minst problemer med å ta bort, og at ulempene i alle fall på kort sikt i vårt fylke vil være håndterbare.

Med hilsen

Ann-Kristin Olsen

Dag Petter Sødal
landbruksdirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.