



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato
30.01.2014
Dykkar dato

Vår referanse
2013/15619 422.1
Dykkar referanse

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Høyringsbrev – framlegg til oppheving av «priskontroll» i konsesjonslova.

Innleiing

Landbruks- og matdepartementet har 4.12.2013 sendt ut eit høyringsbrev med framlegg til endring som nemnt ovanfor.

Vurdering av prisen ved sal av konsesjonspliktig landbrukseigedom er heimla i konsesjonslova § 9 første ledd nr.1. Blant andre vurderingsmoment skal det *«særleg legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.»*

Grunngjevinga for priskontrollen er at den skal bidra til å realisere måla i landbrukspolitikken, bl.a. å sikre tilgang til næringa for aktive yrkesutøvarar og leggje til rette for eit eigarskap til landbrukseigedomar som gir grunnlag for langsiktig og god ressursforvaltning. Det er også eit mål å leggje til rette for inntektsmuligheiter og sosiale tilhøve som skapar stabile heiltids- og delstidsarbeidsplassar i landbruket og at prisnivået på landbrukseigedomar ikkje bør vere høgare enn det som reflekterer verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag og den verdien eigedomen har som bustad.

Departementet har gjeve retningslinjer for verdivurderinga i desse sakene i fleire rundskriv. Verdivurderinga skal byggje på bruksverdien av jord og skog og kostnadsverdi for bygningar. Ved sal av bebygd landbrukseigedom er det lagt til grunn at priskontrollen berre gjeld der eigedomen har minst 25 daa dyrka mark eller 500 daa produktiv skog. For ubebygde areal er det priskontroll uavhengig av arealgrensene som er nemnde ovanfor.

At prisen skal tilleggjast særleg vekt, betyr likevel ikkje at ein må avslå alle søknader om konsesjon der prisen er for høg sett i høve til gjeldande retningslinjer. Det kan gjevast konsesjon sjølv om prisen er for høg i dei tilfella der andre relevante omsyn veg tyngre.

Om grunngjevinga for endringsframlegget heiter det m.a. i høyringsbrevet:

«....priskontrollen er en hemske for omsetningen av landbrukseiendommer. Den fører til vesentlig samfunnsøkonomisk tap fordi den demper investeringslysten hos eksisterende eiere og hindrer tilførsel av kapital og kompetanse fra betalingsvillige nye eiere.

Priskontrollen er videre en inngripende ordning i forhold til eierens rett til å råde over eiendommen sin. Dessuten er priskontrollens regler kompliserte og vanskelig å forholde seg til for så vel partene som konsesjonsmyndighetene. Det er en krevende ordning som ikke står i forhold til det en oppnår. En oppheving av priskontrollen vil friggi ressurser til andre oppgaver i kommunene.»

Fylkesmannen sine merknader til endringsframlegget

Fylkesmannen er samd i at gjeldande regelverk og retningslinjer for priskontroll ved overdraging av konsesjonspliktige landbrukseigedomar framstår som kompliserte og til dels vanskelege å forhalde seg til. I tillegg til hovudrundskrivet M-3/2002 er det for tida fem tilleggsskriv som er gjeldande på dette området. Det har over tid vore varsla frå departementet at reglane på dette punktet skal gjennomgåast med sikte på å gjere dei klårare og enklare å handtere både for forvaltninga og dei som er partar. Fylkesmannen har sett fram til ei slik gjennomgang.

Når det no vert gjort framlegg om å ta bort priskontrollen i desse sakene, er fylkesmannen usamd i dette. Fylkesmannen vil peike på at grunngevinga for priskontrollen på landbrukseigedomar er knytt til landbrukspolitikken. Gjennom omfattande reguleringar og støtteordningar løyver staten vesentlege midlar til gjennomføring av den omforente politikken som har sitt grunnlag i høg sjølvforsyningsgrad, eit landbruk som held oppe jordvernet, eit aktivt landbruk over heile landet og eit landbruk som er avgjerande for å ivareta kulturlandskapet.

I høyringsbrevet vert det vist til at «den største gruppen omsetninger skjer ved avtale innen familien, og at det heller ikke er grunn til å anta at reglene har særlig indirekte betydning når avtale om overdragelse inngås. Kjøpesummen vil ofte bli bestemt ut fra at den som overta skal ha råd til å være eier.»

Fylkesmannen er sjølvsagt klar over at størsteparten av overdragingane av landbrukseigedomar skjer innan familie/slekt og at det dermed er relativt få eigedomar som vert direkte omfatta av priskontroll. Det er likevel Fylkesmannen si oppfatning at priskontrollen har ein indirekte verknad på prissettinga også i fleirtalet av desse overdragingane ved at den reelle prisen som kan oppnåast på den opne marknaden spelar ei vesentleg rolle ved verdisettinga.

For brukarar som ikkje lenger ønskjer eller har høve til å eige og drive bruket sitt sjølv, men vil selje, er det klart at oppheving av priskontrollen lett kan drive prisen opp. Ved fri prisdanning på landbrukseigedomar vil seljar kunne ta inn noverdien av framtidig budsjettstøtte til bruket. Dermed vert ny eigar si mulegheit til å kome inn i næringa svekka. I Hordaland må det leggjast til grunn at det vil vere ein god marknad for sal av landbrukseigedomar til fritidsføremål/jakt m.v. samstundes som jorda vert leigd vekk. Med frie prisar vil det verte enno vanskelegare for aktive brukarar å få kjøpt tilleggsjord til drifta si eller at nye eigarar som vil drive landbruk, kan kjøpe til ein pris som drifta kan forsvare.

Fylkesmannen kan sjå trongen for at fleire landbrukseigedomar kjem på sal på den frie marknaden både for å gje nye yrkesutøvarar tilgang til næringa, og også for å skaffe aktive brukarar meir eigande areal, som dermed vert betre stelt og gjev høve til langsiktig planlegging av drift og investering. Men dersom priskontrollen vert fjerna, vil vi sannsynlegvis oppnå at den uhensiktsmessige eigedomsstrukturen i deler av landet blir sementert gjennom oppkjøp som langt overstig normal avkastning frå jord/skogbruksdrift. Naboar som har sitt inntektsgrunnlag i landbruksnæringa, vil normalt ikkje ha mulegheit til å by i konkurranse med aktørar utanfor næringa. I særleg grad vil Vestlandet bli utsett for denne typen oppkjøp som følge av gjennomgåande småbruksstruktur på den eine sida og sterk økonomi i den private marknaden på den andre. Mange av desse aktørane vil sannsynlegvis ikkje ha landbruksdrift som motiv for sine investeringar. Dei som alt er i landbruksnæringa og har behov for å styrke arealgrunnlaget, vil tape i denne konkurransen. I såfall er vi inne i ei svært uheldig utvikling som neppe let seg reversere.

Det er alt i dagens lovverk opningar for at eigar kan få ein høgare samla pris for eigedomen, ved at bygningane på bruket kan delast frå og seljast fritt og til marknadspris dersom rest-eigedomen, eller i alle fall dei mest interessante landbruksareala på bruket går som tilleggs-jord til naboar. Høve til slik deling er i praksis nyleg utvida. Denne løysinga burde nok vore gjort betre kjent både i den lokale forvaltninga og blant bønder og grunneigarar. På denne måten kan ein lettare totalt oppnå ein høgare pris enn ved sal av eigedomen samla. Det kan vere ein god løysing for mindre bruk, men er ikkje like ønskjeleg der det er tale om større bruk som bør oppretthandast som eiga eining. Med sikte å få fleire mindre gardsbruk på sal, er grensa for priskontoll ved sal av bebygde eigedomar nyleg auka til kr. 2.5 mill.

Men i mange høve er det ikkje låg pris som hindrar sal. Det er ofte eit ønskje frå eigar at garden vert i slekta uansett kva verdien på eigedomen er, og sjølv om ingen i familien ønskjer å drive garden.

Det kan spørjast om ikkje strengare reglar/praktisering av buplikt kunne føre til at eigartilhøva til landbrukseigedomar vart meir i samsvar med ønskje om auka omsetning, jfr. ovanfor. Fylkesmannen ser likevel ikkje dette som eit særleg godt alternativ. Buplikta er til vanleg avgrensa til fem år og desse reglane skal ivareta andre omsyn enn å halde prisane på eit for-svarleg nivå. I tillegg ligg det til kommunen som vedtaksmyndighet å praktisere eit lokalt skjønn i desse sakene.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering vil Fylkesmannen ikkje tilrå at regelen om priskontroll i konsesjons-lova vert oppheva.

Med helsing

Lars Sponheim

Ole Bakkebø
landbruksdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.