



Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 Oslo

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Uttale - høyring vedrørende forslag om å oppheve føresegna om "priskontroll" i konsesjonslova

Vi viser til høyringsbrev og høyringsnotat datert 04.12.2013. Høyringsnotatet inneheld forslag til oppheving av konsesjonslova § 9 første ledd nr. 1, omtalt som priskontrollen.

Innleiing

Kapittel 4 i konsesjonslova omfattar tilhøve som det skal leggjast vekt på ved vurderinga av om konsesjon skal gis. Det kjem fram av § 9 første ledd nr. 1 at:

”Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.”

I tillegg skal det leggjast vekt på om omsynet til busetting i området vil bli ivareteke, om ervervet inneberer ei god driftsmessig løysing, at kjøparen er skikka til å drive eigedom og at kjøpet ivaretar omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Forslag om oppheving av priskontrollen av konsesjonspliktige landbrukseigedomar har vore oppe i Stortinget fleire gonger, seinast 26.04.2011. Forslaget blei då ikkje godkjent.

Frå samfunnsmessig perspektiv til hovudvekt på sjølvstendig råderett over eigen landbrukseigedom

Fylkesmannen i Rogaland viser til at vektlegging av ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling har stått ved lag i konsesjonslova frå 1974 og fram til i dag. Stortinget har i denne tida gjort fleire endringar i konsesjonslova, men prinsippet om priskontroll for konsesjonspliktige landbrukseigedomar har stått fast. Denne faste lina har vore uavhengig av politisk samansetting av Stortinget og politisk utgangspunkt for dei ulike regjeringane som har styrt i denne perioden. Det har vore gjort fleire endringar i praktiseringa av priskontrollen, fastsetting av arealgrense for prisvurdering av konsesjonspliktige eigedomar med bygg, og endringar i nedre beløpsgrense og opning for å gi tillegg i verdivurderinga for buverdi.

Fylkesmannen i Rogaland meiner at det er solid fagleg grunnlag for å hevde at prisutviklinga på landbrukseigedomar har mykje å seie for kostnads- og inntektsutviklinga for dei som skal drive framtidig landbruksproduksjon. Priskontrollen medverkar til å realisere fleire mål i landbrukspolitikken, ikkje minst mål om auka matproduksjon. Priskontrollen er viktig for å sikre

rekruttering til næringa og gi yrkesutøvarane økonomisk og sosialt tilfredsstillande vilkår. Prisenivået på landbrukseigedomar kan då ikkje liggje høgare enn at ein yrkesutøvar med normal god utnytting av eigedomen sitt driftsgrunnlag kan oppnå eit tilfredsstillande økonomisk resultat. Innteningsevna i jordbruket, slik vi kjenner denne i dag, kan ikkje forsvare vesentleg høgare pris verken ved kjøp av landbrukseigedomar eller ved kjøp av tilleggsareal enn det nivået som gjeld i dag.

Fylkesmannen i Rogaland vil også understreke at drøfting av om priskontroll skal opphevast, må gjerast med grunnlag i ei erkjenning av den store verknaden priskontrollen har hatt og framleis har ved fastsetjing av pris ved eigarskifte i landbruket. Verknaden av priskontrollen kan ikkje målast gjennom å sjå på tal saker der den avtalte prisen har blitt vurdert og der vurderinga eventuelt har ført til nekting av konsesjon.

Priskontrollen har etter alt å dømme større verknad på prisutviklinga på landbrukseigedomar i landbruket gjennom effekten på pris som blir avtalt ved konsesjonsfrie familieoverdragingar enn den korrigierende verknaden ved omsetnad utanom familien. Det er derfor viktig å sjå på den samla effekten av ei eventuell oppheving av føresegna.

Saman med delingsføresegna og driveplikta bidrar gjeldande føresegner i konsesjonslova til å oppretthalde eit aktivt landbruk og til å sikre at jordbruksareala blir brukt til produksjon i landbruket. Dersom også desse føresegnene blir oppmjuka eller oppheva, er det stor risiko for at matproduksjonen i Noreg vil kunne bli vesentleg redusert.

Praksis og erfaringar frå Rogaland

I Rogaland er kjøpekrafta stor, og grupper i befolkninga har overskot av kjøpekraft som dei gjerne vil bruke på kjøp av fast eigedom. Det er god grunn til å meine at oppheving av priskontrollen fort vil slå ut i høgare prisar på landbrukseigedomar i store deler av fylket, både ved fritt sal og ved overdraging innan familien.

Store deler av fylket opplever stor vekst i folketal og næringsetablering, og det er derfor eit stort og aukande press på areal til annan bruk enn landbruksproduksjon. Ei meir konsentrert byutvikling med tettare bustadbygging vil blant anna føre til ein større etterspurnad etter frittliggjande eigedomar i landbruksområda. Ved å fjerne priskontrollen vil antakeleg fleire gardsbruk ende opp som bustad- eller fritidseigedomar ettersom fleire eigedomar vil bli kjøpt opp av folk som har sterkt ønske om å bu friare, og som har råd til å kjøpe eit heilt gardsbruk sjølv om føremålet er å sikre seg ein bustad- eller fritidseigedom.

Ungdom eller andre utan tilsvarende eigenkapital eller kjøpekraft, vil ikkje kunne konkurrere i ein slik marknad for omsetnad av eigedomar. Ei oppheving av priskontrollen vil derfor kunne føre til dårlegare utnytting av produksjonspotensialet på fleire drivverdige gardsbruk. Det vil såleis kunne føre til ei svekking av Rogaland sitt bidrag til auka matproduksjon i landet. Reduksjon i primærproduksjonen i jordbruket i fylket vil også kunne ha negativ verknad på kapasitetsutnyttinga i den etablerte næringsmiddelindustrien og dermed føre til høgare einingskostnadar for norskproduserte matvarer.

Når det gjeld sal av jord som tilleggsjord, er vår erfaring at dagens reglar legg til rette for utstrakt sal av tilleggsjord. I Rogaland skjer det mange bruksrasjonaliseringar. I 2012 var det 37 dispensasjonssøknader frå kommuneplanen etter plan- og bygningslova som gjaldt bruksrasjonaliseringar. Mange av desse sakene gjaldt bruksrasjonalisering av store gardsbruk. Med dagens regelverk vil deling til rasjonaliseringsføremål gi eigaren større økonomisk verdi av landbrukseigedomen ved etablering av ein eller to, ofte høgt prisa, bustadeigedomar samtidig som jorda blir overtatt og driven av ein aktiv yrkesutøvar som vil få sitt ressursgrunnlag styrka.

Vi trur at oppheving av priskontrollen kan gjere det økonomisk mindre attraktivt med bruksrasjonaliseringar. Bruksrasjonaliseringar har vore eit viktig bidrag i det norske landbruket for å få tilleggsjord for sal, og for å skape større og meir rasjonelle landbrukseigedomar. Oppheving av priskontrollen vil kunne føre til ein situasjon der det ikkje er nokon gevinst å hente ved å ”bruksrasjonalisere” eigedomene. Fleire vil derfor mest sannsynleg velje å halde på eigedomene sine og leige jorda ut framfor å dele frå bustaden og selje jorda som tilleggsjord. Høg etterspurnad etter heile landbrukseigedomar, der hovudføremålet er bustad- eller fritidsbruk, vil også kunne føre til at landbrukseigedomar i større grad blir omsette udelte framfor å bli ”rasjonalisert”. Eigedomane kan då utan priskontroll fort bli kjøpt opp av kapitalsterke passive eigarar og ikkje bli tilgjengelige for dei som reelt sett treng å styrke bruka sine.

Ønske om å redusere leigejorddelen for dei aktive bruka må etter vår vurdering løysast med andre verkemiddel enn ei oppheving av priskontrollen.

Når det gjeld eigedomar med kombinert jordbruks- og skogbruksareal, trur vi at priskontrollen har liten innverknad for skogbruket ettersom jordbruksdelen på dei fleste gardsbruk i Rogaland er viktigare enn skogbruksdelen økonomisk. Men for eigedomar med bare skogbruk vil ei oppheving av priskontrollen blant anna føre til at det blir vanskelegare for dei som driv aktivt å få kjøpt eigedomane.

Kvifor oppheve priskontrollen

”Priskontrollen verkar hemmande på omsetninga av landbrukseigedomar”

Forslag om oppheving av priskontrollen skal bidra til auka omsetning av landbrukseigedomar. Vi støttar tanken om at priskontrollen kan vere ei årsak til at det ikkje blir lagt ut fleire heile eller delar av landbrukseigedomar for sal. Etter vår vurdering kan likevel ikkje priskontrollen åleine vere hovudårsaka til dette. Ei doktoravhandling av Frode Flemsæter frå Norsk senter for bygdeforskning, viser at i mange tilfelle har tilknytning og slektskjensle større betydning enn regelverket for om eigar vil selje ein eigedom. Ei anna årsak til at folk ventar med å selje er truleg også uklare politiske signal om priskontrollen. Føreseielege reglar er viktig i ei langsiktig næring som landbruket.

Vidare meiner vi at det er ikkje dei som vil ut av landbruket ein skal sikre, men heller dei som ønskjer å drive aktivt landbruk. Dersom priskontrollen blir oppheva, vil det føre til auka kostnader for dei som ønskjer å skape seg eit levebrød i næringa. Høyringsdokumenta svarer lite eller ingenting på kven som skal dekke dei auka kapitalkostnadene. Utan andre positive endringar i grunnlaget for å skape lønsemd i jordbruket, vil det bli mindre igjen til vederlag for bonden sitt arbeid. Ein vesentleg auke i inngangsbilletten for dei som skal drive landbrukseigedomane, særleg i sentrale landbruksområde, vil få negativ økonomiske konsekvensar for forbrukar eller bonde. Matproduksjonen i Noreg blir ikkje rimelegare ved at seljar, dei som vil ut av norsk landbruk, sit att med større gevinst.

Ei oppheving av priskontrollen vil føre til at svært mange landbrukseigedomar vil kunne få ein omsetningsverdi i marknaden som er langt høgare enn det som er avkastninga på gardsbruket ved landbruksproduksjon.

Det går fram av den politiske plattformen at regjeringa vil auke matproduksjonen, noko som vil bety at ein må ha eit aktivt landbruk. Det er då viktig å sikre at dei som vil drive aktivt får erverve landbrukseigedomar. Priskontrollen er eit viktig verkemiddel for å sikre samsvar mellom prisen på eigedomene og avkastninga.

Ei oppheving av priskontrollen vil etter vår vurdering ikkje bidra til at aktive landbruksinteresserte får overta landbrukseigedom, snarare tvert imot. Vi stiller spørsmål om dette er i samsvar med konsesjonslova sitt formål (§ 1), som er *”å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet”*.

Det er viktig å stimulere unge bønder til å overta ved å halde prisen på eit nivå i tråd med avkastningsgrunnlaget for landbruksdrift, ikkje ved å fjerne priskontrollen slik at det blir vanskelegare å kunne kjøpe landbrukseigedom og leve av den.

”Frigi ressursar”

I forslaget blir det vist til at ein grunn for å oppheve priskontrollen er at det er ei krevjande ordning som opptar ressursar i kommunen. Statistikken i høyringsnotatet viser at det i 2010 var tale om i underkant 600 erverv med priskontroll. Det er dermed ikkje tale om store frigitte ressursar ved ei oppheving. Vi meiner at regelen er så viktig å behalde for å sikre aktive yrkesutøvarar tilgang til næringa, at det forsvarer dei ressursane som går til dette.

Priskontroll - jordvern og langsiktig areal, og ressursforvaltning av landbruksområda

Ei langsiktig næring som landbruket treng føreseielege rammevilkår. Mange faktorar spelar inn på viljen til å selje landbrukseigedomar. Familiære og personlege forhold, slekt, følelsar, skattereglar og pris.

Mest avgjerande for viljen til å selje, særleg i pressområde nær by- og tettstad, er ei føreseieleg arealforvaltning. Klare grenser mellom byggeområde og landbruksområde, gode overordna arealplanar som lokalpolitisk blir respektert og forvalta langsiktig, er truleg meir viktig for eigar og familiar sine vurderingar av eventuelt sal av garden.

Fylkesmannen i Rogaland vil understreke vår uro om kva konsekvensar ei fri prisfastsetjing, og utvikling av landbrukseigedomar som kapitalplasseringsobjekt og spekulasjonsobjekt, i sum, vil føre til for dei nasjonale jordverninteressene.

Konklusjon:

Fylkesmannen i Rogaland rår frå oppheving av priskontrollen i konsesjonslova.

Med helsing

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

Hadle Nevøy
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlar: Iris-Adele Berg Jess
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 76
E-post: fmroiaj@fylkesmannen.no