

Sel kommune
Landbrukskontoret for Sel og
Vågå

Vår ref
2008/172/30/V60

Deres ref:

Saksbehandler
Per-Ivar Weydahl

Dato
27.01.2014

per-
ivar.weydahl@vaga.kommune.no

Høring, forslag om å oppheve "priskontrollen"

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve § 9 første ledd nr. 1 i konsesjonsloven. Bestemninga seier at det ved avgjerd av ein søknad om konsesjon på erverv av eigedom som skal brukas til landbruksformål skal leggas særleg vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

§ 1. (lovens formål)

Loven har til formål 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det leggas særleg vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Postadresse
Botten Hansens gate 9
2670 Otta
E-post: postmottak@sel.kommune.no

Besøksadresse

www.sel.kommune.no

Telefon
61700700
Telefaks
61700701

Bank
2105 07 00183
Org.nr
939 617 671

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Prisvurdering blir foretatt både for bebygd eidegom og for eidegom det ikkje er bygd på.

Prisvurdering forgår etter to ulike prinsipp. Rundskriv M-3/2002 gir oppskrift på korleis pris skal utreknast. For bygningar – kostnadsverdi (nedskrive gjenanskaffingsverdi), eidegdommen må være større enn 25 daa dyrkajord eller 500 daa produktiv skog.

For areal – avkastningsverdi

For rettigheter og andre resursar som hører til eidegdommen bør det nyttast anten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, avhengig av ressursens art.

Viss ervervet er konsesjonsfritt skal ikkje pris vurderast.

Nedskrive gjenanskaffingsverdi (kostnadsverdi) betyr den verdien bygningen har i dag, viss ein skulle bygd tilsvarande ny bygning (innafor dagens krav) og korrigerer for slitasje, alder vedlikehald, eignaheit etter dagens normer og krav. For bebygd eidegom som ein kan flytte inn i (i forhold til standard), skal ikkje pris vurderast der avtala pris er under 2,5 mill. I områder der det er press i bustadmarknaden, kan ein plusse på ein verdi på inntil kr. 2,5 mill for bustadverdi.

Avkastningsverdi (jordverdi, skogverdi) kan skjematisk vises slik: -----
 årlig framtidig nettoavkastning
 kapitaliseringsrentefot

Nettoavkastning, slik den er definert her, kommer fram som differanse mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader. I produksjonskostnadene må inkluderas godtgjøring for innsatt arbeid, mens rentekrav på sjølve grunnen (jorda) blir heldt utanom.

Nettoavkastning på 200 kr/daa gir ein verdi 5000 kr/daa. Der det er sær gode rasjonaliseringssaker, t.d. der areala grenser til kvarandre og gir større jordstykke, kan ein plusse på 50 % , dvs. ein kan godkjenne ein pris på 7500 kr/daa. Dess større avlingspotensiale, dess høgare pris kan akseptrast.

For rettar, årlege leigeinntekter m.m. er det naturleg å kapitalisere desse leigeinntektene. Jaktrett som leigast ut for kr 10 000 får ein verdi på kr. 250 000

Grunngjeving for priskontroll

Ein samfunnsmessig forsvarleg pris har bl.a. vore sett på som ein pris som bidreg til å realisere måla i landbrukspolitikken. Dette galdt bl.a. målet om å sikre aktive yrkesutøvarar tilgang til

næringa, og leggje til rette for eigarskap til landbrukseigedom som gjev grunnlag for langsiktig og god ressursforvaltning. Både areal og bygningar er basiselement i landbruksproduksjon. Pris på landbrukseigedommar vil påverke lønsemda i næringa.

For skog- og utmarkseigedommar kan ein sjå føre seg at meir eller mindre attraktive eigedommar utan bygningsmasse kan bli investeringsobjekt, som kan føre til at personar med kapital vil kjøpe opp større eigedommar.

I samband med rasjonaliseringssaker kan bortfall av prisvurdering føre til høgding av pris på jordbruksareal, noko som i realiteten vil redusere lønsemda. Ein kan tenke seg at utbodet av landbruksareal kan bli større ved høgare pris, men dagens system legg opp til at det ein kan legge på inntil 50% der det er gode rasjonaliseringssaker. Spekulasjon ved oppkjøp av dyrkajord kan bli større, spesielt i pressområde der oppkjøp av dyrkajord kan skje strategisk t.d. i påvente av omregulering til andre formål.

Departementet argumenter med at høgding av pris kan auke investeringslysten, i.o.m. at det kan bety større forutsigbarheit ved evt. sal av eigdommen på sikt.

I vårt område er dette ofte ikkje tema. Investeringar i større driftsbygningar er ofte avhengig av mange forhold. Forventning om at eit sal vil kunne realisere det som er lagt ned av investeringar er lite realistisk. Det same gjer seg i stor grad gjeldande ved investeringar i bustadhus både på landbrukseigedommar og reine bustadeigedommar. Det er vanskeleg å få att det som er lagt ned av investeringar, om ein ynskjer å realisere verdien ved sal i nær framtid.

I sentrale område kan det vere motsette forhold som gjer seg gjeldande, spesielt i forhold til bustaden på landbrukseigedommar. Ved fjerning av prisvurdering i konsesjonsloven kan desse eigedommane bli grunnlag for spekulasjon av kapitalsterke interesser som har eit perifert forhold til matproduksjon, men ofte ei forventning om avkastning på investert kapital.

Landbruksnæringa er ei regulert næring i Noreg og i verden elles. Viss ein vil ha kapitalsterke interesser inn i næringa bør dette vere på grunnlag at dei ser muligheit til fortjeneste i langsiktig landbruksproduksjon og ikkje på grunn av forventingar om kjapp avkastning på investert kapital i bygningar og areal.

For å få fleire til å satse i landbruksnæringa, også kapitalsterke personar, bør det vere rammevilkår som gir dei dyktige gardbrukarane muligheiter til få fortjeneste på sine produksjonar.

Ved å fjerne prisvurdering vil prisen anten helde seg eller stige. Ei høgding av prisen på landbrukseigedommar vil slå negativt ut, forutsatt elles like rammevilkår som i dag.

Mange stadar i landet er det stor investeringslyst i landbruket, spesielt i husdyrbaserte produksjonar. Dette er produksjonar som er særskilt viktige i mange distrikt i forhold til verdiskaping og sysselsetting. Men bygdeutviklingsmidlane (BU) som er avsett til desse formåla strekk ikkje til, noko som til ei viss grad dempar investeringslysten noko.

Departementet argumenterer med at det er få overdragingar som er underlagt prisvurdering, og at sakene kan vere arbeidskrevjande. Rådmannen er likevel av den oppfatning at evt fjerning av prisvurdering vil gje eit signal ut i marknaden om forventning om høgare pris ved sal av både

bebygde og ubebygde eigedommar, uansett om det er konsesjonspliktige erverv eller om det er konsesjonsfrie erverv.

Det kan vere fornuftig å sjå på forslaget om endring av prisvurdering i konsesjonsloven i samanheng med lemping i delingsparagrafen i jordlova og målsetting om å lempe på bu- og driveplikt i konsesjonsloven.

Dersom kravet til buplikta blir fjerna vil det vere lett for kapitalsterke interessar å kjøpe opp større areal, som anten kan drivas av eigarane sjølv, eller jord og bygningar kan leigast bort. Bortleige av areal er det i dag ei målsetting om å redusere.

Viss i tillegg driveplikta blir oppheva kan ein risikere at større areal går ut av produksjon, dersom eigarane strategisk sett har ei anna målsetting enn landbruksproduksjon.

Det er ei målsetting om å tilpasse eigarstrukturen til driftsstrukturen. Dette kan ein oppnå ved å dele frå tun. Ved å dele frå tun vil bygningsmassen ikkje vere underlagt konsesjonsplikt eller prisvurdering, og eigar vil kunne realisere marknadsverdi uavhengig av konsesjonsloven. Dei største verdiane på ein landbrukseigedom er tunet med bygningsmasse. Dette vil stimulere til å auke takta i rasjonaliseringssakene i landbruket og tilpasse eigarstrukturen til riftsstrukturen.

Når det gjeld mindre attraktive areal som t.d. dårleg arrondert dyrkajord, mindre beiteareal, små og lite produktive skogsteigar og liknande, kan det vere aktuelt å sjå på om det er aktuelt å sette ei nedre grense for kva som er aktuelt å prisvurdere. Dette for å gjere det meir interessant i rasjonaliseringssamanheng.

Lokal oversikt over konsesjonssaker:

Dette gjeld for åra 2010-2012:

Sel: Totalt 15 konsesjonssaker, 3 med avslag pga pris

Vågå: Totalt 10 konsesjonssaker

Lom: Totalt 9 saker, 2 med prisvurdering

Skjåk: Totalt 10 saker, 3 med prisvurdering

Dovre: Totalt 21 saker, 9 med prisvurdering, (1 med avslag, men dette skyldtes ikke pris)

KONKLUSJON

- ◆ Både bebygd og ubebygd eigedom er viktige innsatsfaktorar i landbruket.
- ◆ Fjerning av prisvurdering kan gje forventningar om pris, som gjer lønsemda dårlegare for dei som skal kjøpe gard eller tilleggsjord på den «opne» marknaden, men vil og kunne påverke prisen på landbrukseigedommar på den den «lukka» marknaden.
- ◆ Fjerning av prisvurdering vil kunne gje kapitalsterke interessar muligheiter til å spekulere i fast eigedom i landbruksnæringa
- ◆ Dagens ordning med inntil 50% auke i pris for tilleggsareal, som gir særskilde gode driftsmessige løysingar, sikrar seljer ein høg pris på areal.
- ◆ Dagens ordning med inntil kr 2,5 mill i tillegg for buverdi sikrar muligheita for å selje eigedom med ein pris betydeleg over kostnadsverdi.

- ♦ Ved å dele frå tun og selje landbruksareala separat kan seljar oppnå marknadsverdi for bygningsmassen og landbruksverdi for landbruksareala.