

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Anders Gjøstein  
Arkivsaksnr.: 14/171-2 1787/14

Arkiv: V00 &13

Saka gjeld:

## HØYRING - ENDRING I KONSESJONSLOVA § 9 - PRISVURDERING

### 1. INNSTILLING:

#### Administrasjonen si innstilling:

Voss er ei viktig landbruksbygd i indre Hordaland. Landbruket er ei viktig næring i Voss kommune. Landbruket er og viktig for utvikling av reiselivet i bygda. Voss kommune vil framleis ha ein priskontroll på landbrukseigedomar med odel og buplikt. Priskontrollen vert grunnlagt med at ein må sikra at prisnivået på ein landbrukseigedom ikkje vert høgare enn det som reflekterer verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag og den verdien eigedomen har som bustad, samstundes som det ikkje vert stillt krav om urimeleg høg eigenandel. Prisen må haldast på eit slikt nivå at den gir høve for ein brukbar økonomi også for dei som skal overta eigedomen.

Voss kommune har ein eigedomsstruktur som inneber mange landbrukseigedomar allereie i dag har fri prisdanning. Dette medverkar til at Voss får ein samfunnsmessig gevinst avdi den aukar investeringsiveren og medverkar til auka tilstrøyming av kapital og kompetanse frå kjøpsterke nye eigarar. På større eigedomar er det viktig at matproduksjon er i fokus. Dette vert best ivareteke ved priskontroll ved omsetjing av landbrukseigedomar.

Voss kommune har og erfart at frislepp av pris på små landbrukseigedomar aukar andelen med leigejord. Dette er ei uheldig utvikling som berre vert forsterka ved frislepp av pris på alle landbrukseigedomar.

Voss kommune erfarer at landbrukseigedomar fri for priskontroll vert omsett til høge prisar. Fri prisdanning på alle landbrukseigedomar vil medføra høgare prisar og dermed fordyra ein matproduksjon som frå før er prisa høgt. Fri prisdanning vil og gi høgare kostnader ved ekspropriasjon og dermed fordyra utbygging av infrastruktur.

### 2. DOKUMENT SOM BAKGRUNN FOR SAKA:

Dokument merka med \* ligg ved.

\*Høyringsbrev, datert 4.12.2013

\*Høyringsnotat

\* Høyringsinstansar

Konsesjonslov

Rundskriv

### 3. FAKTA OM SAKA:

Landbruks- og matdepartementet foreslår å endra konsesjonslova av 28. november 2003 nr. 98, i høyringsbrev datert 4.12.2013. Endringa gjeld §9 fyrste ledd.

Endringa medfører at det ved sakshandsaming i konsesjonssaker ikkje lenger skal leggjast vekt på om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Det vil etter lovendringa ikkje lenger vera lovleg å trekkja den avtalte prisen inn i vurderinga av om det skal gjevast konsesjon ved kjøp av ein landbrukseigedom.

Det går fram av Konsesjonslova § 9 at priskontrollen berre gjeld konsesjonspliktige eigedomar som skal nyttas til landbruksføremål. I rundskriv M-1/2010 står det at Landbruks- og matdepartementet har gjennom retningslinjer gjort ei avgrensing i priskontrollen for bebygde eigedomar. Det er eit krav at eigedomen må ha meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller meir enn 500 dekar produktiv skog, for å bli underlagt prisvurdering. I tillegg har departementet sagt at bebygde, konsesjonspliktige landbrukseigedomar der kjøpesummen er under kr 2.500.000, skal prisvurderinga utelatast (rundskriv M-2/2012).

Bebygde eigedomar som er under 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikkje er over 25 dekar, er unntatt fra konsesjonsplikt, jf. konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4. Ubebygde enkelttomter for bustad eller fritidshus og andre ubebygde areal som i plan etter plan- og bygningsloven er lagt ut til andre føremål enn LNFR, er også unntatt fra konsesjonsplikt, jf § 4 første ledd nr 1, 2 og 3. Dette betyr at ubebygde landbruksareal, uansett storleik, skal underleggjast konsesjon med priskontroll.

Kjøp av landbrukseigedomar knytt til nær slekt eller odel er konsesjonsfritt og utanfor priskontroll. Retningslinjer for priskontroll av landbrukseigedomar finn ein no i hovudsak i rundskriv M-3/ 2002.

Ved vurdering av pris har departementet gitt uttrykk for at ein bør nytta avkastningsverdien for jord og skog. For bygningar bør ein nytta kostnadsverdi. For rettigheit og andre ressursar bør ein nytta enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi. I nokre tilfelle har ein opna for ei rein skjønnsmessig vurdering av retten eller ressursen. I 2002 vart kapitaliseringsrentefoten for skog sett til 4 %. I 2004 fekk jordbruksareal samme rentefot.

Ordninga med priskontroll er vurdert i fleire høve, seinast i St. melding nr. 19 (1999-2000), der ein la til grunn at kontrollen virka etter føremålet. I høve endringa i eigedomslovgivinga i 2009 la eit fleirtal i Næringskomiteen til grunn at det er viktig å halda fast på at bruksverdien til landbruksføremål og kostnadsnivå for landbruksbygg skal danna grunlaget for prissetjinga. Ved tvangssal av konsesjonspliktige landbrukseigedomar skal kommunen gi bindande uttale om høgaste lovleg pris.

Odelstakst er ein rettsleg takst. Verdsetjing av odelstakst skal gjerast på grunnlag av naturleg og pårekneleg bruk etter tilhøva på staden, og som kan kombinerast med at eigedomen hovudsakleg vert nytta til landbruksføremål.

Åsetesarvingar har krav på at det ved skjønn vert fastsett ein pris (åsetestakst) som er rimeleg etter dei tilhøva som ligg føre. Her hjå oss er det ofte snakk om 25 % rabatt.

I 2010 vart knapt 400 bebygde landbrukseigedomar underlagt priskontroll i tillegg til 200 ubebygde landbrukseigedomar.

For fakta utover dette viser administrasjonen til vedlagde kopi av høyringsbrev.

#### 4. ADMINISTRASJONEN SI VURDERING:

Årsaka til at Landbruks- og matdepartementet no foreslår å oppheva § 9 første ledd nr 1 i konsesjonslova, er at dei ønskjer å få meir omsetjing av landbrukseigedomar. Departementet meiner at priskontrollen kan bidra til å svekka eigaren sin motivasjon for sal. I tillegg vil det forenkla regelverket og frigje ressursar i kommune og fylke. Priskontrollen fører til eit vesentleg samfunnsøkonomisk tap fordi den dempar investeringslysten hjå eksisterande eigarar og hindrar tilføring av kapital og kompetanse frå kjøpsterke nye eigarar. Vidare seier departementet at priskontrollen er ein inngrep i eigaren sin råderett over eigedomen.

Ved sal av landbrukseigedomar som krev konsesjon i dag med priskontroll er det 3 partar:

- a. Seljar
- b. Kjøpar
- c. Staten

##### **Seljar.**

I dei tilfelle seljar ikkje har eigne arvingar er det naturleg at han ynskjer å selja eigedomen til høgast mogleg pris. Alle reguleringar som set avgrensingar i prisutvikling er til ugunst for seljar. Dagens prisregulering medfører at seljar er varsam med investeringar på tampen av sitt yrkesaktive liv som bonde. Det faktum at landbruksareal er mykje meir verdt/gir større økonomisk avkastning ved annan bruk medfører at eigar på tampen av sin karriere ofte leitar etter annan bruk, ofte nedbygging, som gir betre betalt for arealet. Økonomisk er det ideelle å byggja ned så mykje av eigedomen at den fell under grensa for prisregulering. Då kan resteigedomen i praksis seljast fritt utan noko form for prisregulering. Eigedomen er ofte framleis underlagt konsesjon (over 100 da), men det skal svært mykje til før konsesjonsmynde grip inn i ein slik kjøpekontrakt. Erfaringar også frå Voss viser ein auka omsetjing av landbrukseigedomar under grensa for prisregulering.

Eigedomane går til svært høge prisar. Det er eksempel på eigedomar utan brukbare hus, utan tidsmessig tilkomst til areala og driftssenter som går for fleire millionar.

På den andre sida er samfunnet avhengig av tilgang på areal og dette løyser seg ofte på minneleg vis med seljar i posisjon som skildra over.

##### **Kjøpar.**

Det er seljars marknad på landbrukseigedomar. For eigedomar utan prisregulering betyr dette i dag at det er dei som betalar mest som får tilslaget. Erfaringar frå Voss viser at landbruket ikkje når opp. Dei som har sitt yrke i landbruket har ikkje økonomisk evne til å betala meir enn det arealet økonomisk kastar av seg. Dette er og ein kjempeutfordring for ungdommar som vil inn i landbruket. Med mindre dei har tilgang på gratis kapital, klarer dei ikkje å handtera nødvendig lån med dei inntekter landbruket gir.

Dei som når opp har ofte enten ein solid kapitalbase og eller eit svært høgt lønnsnivå. Dei kjøpsterke vil ofte ha ein fritidsbustad med full pakke på landbruksrettar (jakt, fiske m.m). Kanskje er dei deleigarar av større selskap som treng ein flott representasjonseigedom, eller ein eigedom som er godt skikka til å utøva teambuilding for dei tilsette i eigars verksemd.

For næringslivet på Voss er dette svært gunstig. Eigedomane vert rusta opp for store summer. Dei har ikkje interesse av å driva landbruk, areala vert ofte leigd bort til naboar. Med Voss sin posisjon,

som attraktiv fritidskommune til Bergensregionen, er det ikkje grunn til å tru at utviklinga vert annleis om all prisreguleringa av alle landbrukseigedomar vert sleppt fri.

## **Staten.**

### **a. Priskontroll**

Ved framleis priskontroll vil staten syta for at areala vert omsett til eit prisnivå som er i samsvar med areala sin evne til avkastning og den verdi eigedomen har som bustad . Det gir utøvarar i landbruket i stand til å kjøpa areal utan å verta gjeldsslavar. Det gir ungdommar som vil inn i landbruket, i alle fall i utkantane, høve til å etablera seg i landbruket. I sentrale strøk vil høg buverdi avgrensa slik etablering.

Priskontroll på landbruksareal vil vera med på å halda kostnadane nede i matproduksjon. Frå før er prisnivået på norsk matvareproduksjon høg. Låg pris på jordbruksareal er med på å oppretthalda ein høg matvareproduksjon. Her spelar naturleg nok staten sin landbrukspolitikk også ein vesentleg rolle.

Priskontrollen vil og påvirka prisen når det offentlege eksproprierer. Vert priskontrollen oppheva vil og prisen ved ekspropriasjon auka. Dette betyr høgare kostnader ved utbygging av infrastruktur (eks. veg, bane, straum) på landbruksareal. Ulempa kan vera redusert omsetjing av landbrukseigedomar og i mange høve redusert investering på eigedomen når eigar ikkje har egne arvingar.

Ei stor utfordring ved framleis priskontroll er den stadig aukande differansen i jorda sin bruksverdi. Bruksverdien til areal brukt til matproduksjon vert relativt sett mindre når maten relativt sett vert rimlegare. Bruksverdien av areal i pressområde har relativt sett gått opp. Den som får tak i dei rette areal betalar i dag svært godt. Landbruket som sektor tapar terreng etter kvart som tida går. Dersom dette får utvikla seg fritt utan styring er landbruket dømt til å tapa arealkampen.

### **b. Fri prisdanning.**

Slik tilhøve er på Voss vil fri prisdanning sikra dei kjøpesterke høve til å investera i landbrukseigedom. Motivet til dei kjøpesterke er sjeldan å driva landbruk. Areal vil så lenge det er driveplikt verta drive så sant det er aktive matprodusentar i høveleg avstand. Dette medfører at fri prisdanning aukar andelen leigejord. Dette er ei lite ynskjeleg utvikling av di leigetakarar ikkje steller leigejorda like godt som eigande jord. Det er mange investeringar som går utover leigetida og som derfor ikkje vert gjort. Fri prisdanning vil utan tvil auka omsetnaden av landbrukseigedomar, men produksjon av mat vil få lågare prioritet.