



Det Kongelige Landbruks- og matdepartement
Postboks 8007, Dep

0030 OSLO

Vår ref.
11/01232-19
gujo

Arkiv
---, V60, &00

Deres ref.

Vår dato
30.01.2014

Høringsuttalelse - endring av konsesjonslovens § 9 - særlig forhold for landbrukseiendommer

Viser til høringsbrev datert 04.12.2013 med forslag om å oppheve bestemmelsen om prisvurdering i konsesjonsloven.

På grunn av tidsfristen, har det ikke vært mulig å få til den ønskede politiske behandlingen av uttalelsen. Vi sender derfor en administrativ uttalelse fra Landbrukskontoret for Hadeland, på vegne av kommunene Gran, Jevnaker og Lunner. Uttalelsen vil bli lagt referert for de tre kommunestyre i februar. En må ta forbehold om eventuelle endringer som følger av dette.

I høringsdokumentene framgår det at prisvurderingen kan ha uheldige virkninger for landbruket, bl.a. hemmende på omsetning av landbrukseiendommer, redusert investeringslyst, hemmende for rekruttering og reduksjon av leiejord og det settes spørsmålstegn ved hensiktsmessighet og forholdsmessighet. I det følgende vil Gran kommune bemerke som følger:

Dagens prisvurdering

Prisvurderingen har hatt en dempende effekt på priser på landbrukseiendommer. Takstfolk og eiendomsmeglere som er involvert i salg av landbrukseiendommer, har tatt hensyn til konsesjonsloven og dens bestemmelser. Dette har vært førende for taksering og lagt en demper på budgivingen fra potensielle kjøpere. Dette er spesielt merkbart på attraktive eiendommer i sentrale strøk. Takstmennenes hensyntaken til konsesjonsloven og praktiseringen av konsesjonslovens retningslinjer for prisvurdering, har gjort sitt til at det har vært en samfunnsmessig riktig prisutvikling på landbrukseiendommer. Her på Hadeland, hvor Landbrukskontoret for Hadeland behandler 5- 15 søknader pr.år, har det vært to saker de siste 13 år, der det er gitt avslag på grunn av for høy pris.

Prisvurderingen har bidratt til at prisene på landbrukseiendommer fortsatt reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag. Bruken av botillegg gir også muligheten til å gjenspeile prisen på boliger i det området landbrukseiendommen ligger.

Konsesjonslovens bestemmelser om prisvurdering av eiendommer som omsettes på det »åpne markedet», har også vært med på å dempe prisutviklingen på konsesjonspliktige landbrukseiendommer som omsettes konsesjonsfritt, innad i familien.

Dette har bidratt til at personer som har ønsket seg inn i landbruket for å leve av landbruksproduksjon, har hatt muligheten til å kjøpe landbrukseiendom, uten at de har hatt høy egenkapital.

Dagens lovverk gir rom for at små landbrukseiendommer, med et svært lite næringsmessig omfang, omsettes til markedsverdi.

I det videre kommenterer en de ulike punktene i høringsnotatet.

Styrke eiendomsretten

I høringsnotatet sies det at eksisterende prisvurdering er et inngrep i råderett over egen fast eiendom.

Konsesjonspliktige landbrukseiendommer består av minimum 25 daa dyrket mark.

Matjord er en begrenset ressurs og dannes gjennom en svært tidkrevende biologisk prosess.

Matjord er uerstattelig for all plantedyrking. Norge har et spesielt ansvar da vi har svært lite matjord per innbygger sammenliknet med andre land. Dette går frem av Meld. St. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords: *”Kun 3 pst. av norsk areal er jordbruksareal, og under 1/3 av dette er kornareal. Også i forhold til innbyggertallet har Norge langt mindre dyrket mark enn verdensgjennomsnittet. Andel dyrket mark for OECD-landene er i snitt nær 40 pst. Det følger derfor et spesielt ansvar for å ta vare på disse begrensede ressursene, slik at de overleveres til neste generasjoner i en enda mer livskraftig stand.”*

En mener at en må drive en forsvarlig ressursforvaltning når det gjelder matjord. Omsetning av matjord (dyrket mark) kan ikke overlates til markedskreftene alene. Matjord er en svært begrenset ressurs, som er av svært samfunnsmessig betydning, også globalt. Innen samfunnsøkonomien er det kjent at markedspriser ikke alene kan brukes ved fastsettelse av verdi på fellesgoder og knappe ressurser.

En mener at her må den enkeltes rett til å styre over egen eiendom til en viss grad vike for de sterke samfunnsinteressene som knytter seg til matjord.

Å fjerne prisvurderingen vil kunne føre til at matjord (dyrket mark) kan bli spekulasjonsobjekt, spesielt i sentrale strøk. Her vil ofte utbyggingsinteressene være svært sterke og her ligger oftest den beste jorda.

Priskontrollen virker hemmende på omsetning av landbrukseiendommer

En har ingen holdepunkter for å si at prisvurdering har hatt dempende effekt på omsetning av landbrukseiendommer, hverken hele eiendommer eller salg av landbruksarealene som tilleggsareal til annen landbrukseiendom.

I dette avsnittet i høringsnotatet, sies det at bortfall av priskontroll vil gi økt omsetning av landbrukseiendommer og dermed økt kapital til landbruket. En mener at det tvert i mot vil tappe landbruket for kapital. Her er det de som skal ut av landbruket som får mer kapital og disse vil ikke reinvestere denne kapitalen i landbruket. De som ønsker seg inn i landbruket for å drive landbruksproduksjon, må betale mer for den viktigste produksjonsfaktoren, areal og bygninger.

Øke investeringslysten

I høringsnotatet hevdes det at opphør av prisvurderingen vil øke investeringslysten.

Konsesjonslovens retningslinjer for prisvurdering, sier at bygninger skal vurderes etter prinsippet om kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). Det vil si at det skal legges til grunn antatt nyanleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Dette gjør at det blir satt riktig verdi på bygninger, ut fra bygningenes tilstand og en kan ikke se at dette skulle dempe investeringslysten.

I dag er det ikke prisvurderingen ved salg, som reduserer investeringslysten, men den generelle økonomien i landbruket.

Rekruttering og leiejord

I høringsnotatet hevdes det at oppheving av prisvurderingen vil bidra til at aktive landbruksinteresserte kan få overta landbrukseiendom.

Opphevelse av prisvurderingen vil gi økte priser på landbrukseiendommer. Inntektene i landbruket er av en slik størrelse at de ikke kan forrente høyere priser på landbrukseiendommer og tilleggsjord.

Prisøkning på landbrukseiendommer vil gjøre det lettere for personer med kapital å kjøpe slik eiendom, da det vil være færre å konkurrere med. Vår erfaring er at dette i mange tilfeller er personer som ønsker seg et flott bosted uten å drive landbruksproduksjon, med dagens begrensede lønnsomhet. Her vil da jorda bli leid bort og vi får økende leieareal.

Prisøkning vil gjøre det vanskeligere for unge personer og personer med begrenset egenkapital, som ønsker å drive landbruksproduksjon, å kjøpe landbrukseiendom. Disse vil måtte skaffe mer kapital for å kjøpe eiendom og dermed vil det bli vanskeligere å finansiere driftsapparat og drift.

Dagens økonomi i landbruksnæringa kan ikke forrente økte priser på landbrukseiendommer.

Prisøkningen vil også påvirke prisene på landbrukseiendommer som selges innad i familien, uten prisvurdering. Dette vil medføre at det blir vanskeligere å få noen, med begrenset kapital, til å overta.

Med dagens økonomi i landbruket, er det begrenset hva som kan betales for tilleggsjord. Prisøkning på slik jord, vil skremme flere fra å kjøpe, og heller fortsette å leie, slik at andelene leid jord ikke går ned.

Hensiktsmessighet og forholdsmessighet

I høringsnotatet hevdes det at gjeldende prisvurdering er komplisert og en har i praksis sett at mange eiere og kjøpere bruker mye tid og penger på å få gjennomført kjøpet.

Dette er en beskrivelse som eventuelt gjelder et svært lite mindretall av saker og i enkelte saker der det er spesielle eiendommer som selges.

For de aller fleste saker, foreligger takst/ verddivurdering og kjøpekontrakt, og det er det som trengs i tillegg til søknad om konsesjon.

Når det gjelder landbruksmyndighetenes prisvurdering, så er denne i de fleste saker, en relativt kurant oppgave, som ikke beslaglegger mye tid. Landbrukskontoret for Hadeland behandler 5- 15 konsesjonssaker pr. år og en kan ikke se at disse sakene, med prisvurdering, er tyngende for kontoret.

En kan ikke se at bortfall av prisvurdering vil gi noen store innsparing av tid og penger, hverken for kjøper/selger eller for kommunene som behandler disse sakene.

Konklusjon

Landbruket trenger nye og unge personer, som vil drive aktivt landbruk, inn i næringa, for at vi i framtida skal ha et landbruk i landet.

Dyrket mark en svært begrenset resurs som vi må ta vare på.

Dagens prisvurdering har en prisdempende effekt på prisene på landbrukseiendommer og tilleggsjord.

Bortfall av prisvurderingen vil gi som konsekvens at

- Prisene på landbrukseiendommer og tilleggsjord vil øke
- Prisnivået vil ikke stå i forhold til inntektsnivået i landbruket
- Landbruket tappes for kapital, da kjøper må skaffe mer kapital og selger ikke vil reinvestere i landbruket
- Det blir vanskeligere å komme inn i landbruket, for unge personer som ønsker seg inn i landbruket for å drive landbruksproduksjon, da «inngangspengene» blir for høye.

-
- Da inngangssummen blir høyere, vil det bli vanskeligere å skaffe finansiering av driftsmidler, spesielt nye husdyrbygg
 - Dyrket mark er en svært begrenset ressurs av stor samfunnsinteresse, som vil kunne bli spekulasjonsobjekt.
 - Attraktive landbrukseiendommer kjøpes opp av personer som har kapital og som ønsker et flott sted å bo uten selv å drive jorda. Dette vil resultere i mer leiejord.
 - Prisnivået på tilleggsjord vil øke og gjøre det vanskeligere å kjøpe slik jord, da pris ikke står i forhold til inntektene fra slike arealer.

For landbrukseiendommer med et næringsmessig omfang bør prisvurderingen opprettholdes.

Gran kommune mener at prisvurderingen bør opprettholdes slik den er i dag, for landbrukseiendommer med et næringsmessig omfang..

Med vennlig hilsen
Landbrukskontoret for Hadeland

Gudbrand Johannessen
Leder landbrukskontoret for Hadeland