

Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 14. januar 2015

Vår ref.: A. Sigstad  
(Bes benyttet ved henvendelse)

## Høringssvar- forslag om oppheving av konsesjonsloven

Det vises til høringsnotat av 15. oktober 2014 med forslag om å oppheve konsesjonsloven og de gjestående bopliksbestemmelsene i odelsloven.

Landkreditt SA er konsernspiss i finanskonsernet Landkreditt, og er den største enkeltaktøren innen lån og andre banktjenester til landbruket, med en markedsandel på rundt 20 %. Landkreditt er et samvirkeforetak eid av norske bønder, og har ved årsskiftet 2014/15 ti tusen medlemmer. Som en aktør som daglig forholder oss til konsesjonsregelverket ved vurdering av verdiene på landbrukseiendommer, både ved omsetning av landbrukseiendommer, og investeringer i landbrukseiendommer ønsker vi å komme med noen kommentarer til regjeringens forslag.

### Mål med landbruket

Landbruket er viktig for mat- og planteproduksjon, bosetting og kulturlandskap i Norge. Mange lokalsamfunn er levedyktige fordi de har sitt fundament i landbruket, som også bidrar til en mengde arbeidsplasser med basis i landbruksproduksjonen og videreforedling av landbruksvarer. De fire overordnede målene for norsk landbruks- og matpolitikk er matsikkerhet, landbruk over hele landet, økt verdiskapning og bærekraftig landbruk.

Stortinget, og dagens regjering har slått fast at de ønsker høyest mulig selvforsyningsgrad av mat. Det ønskes også en politikk som skal tilrettelegge for landbruk over hele landet. Regjeringsplattformen sier også at jordbrukets kostnadsnivå skal reduseres, og at bonden skal ha bedre inntektsmuligheter. Norske matprodusenter skal ha konkurransedyktige rammebetingelser for etablering og produksjon. Landkreditt sitt bidrag til landbruket er å tilby, og utvikle gode finansielle tjenester.

### Konsesjonslovens og bopliktens betydning

Konsesjonsloven og boplikten er to av flere viktige virkemidler som bidrar til å sikre et aktivt og attraktivt landbruk over hele landet. En av de viktigste effektene ved prisreguleringen i konsesjonsloven er å sikre at omsetningen av landbrukseiendommer ikke påvirkes av prisnivået i alternative markeder for tomteareal, fritidsformål etc. Hensikten er at prisnivået på landbrukseiendommer ikke skal overstige avkastningsverdien ved landbruksdrift. Dette er med å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer slik at vi har eier- og bruksforhold som mest mulig gagnar samfunnets interesser. Boplikten har den effekt at den sikrer bosetning og levedyktige lokalsamfunn på bygdene over hele landet.

Landkreditt har erfaring med finansiering av kjøp av landbrukseiendommer i hundre år. Konsesjonsreglene, herunder prisreguleringen bidrar til å sikre at landbrukseiendommene omsettes til en pris som gjør det mulig å leve av å drive med landbruk på eiendommen. Det gjør også eiendommene tilgjengelige for en aktuell kjøpergruppe med interesse for å drive landbruk. I områder beliggende utenfor pressområdene registrerer vi at markedsprisen på landbrukseiendommer ofte er lavere enn høyeste tillatte konsesjonspris.

I høringsnotatet er det flere ganger hevdet at konsesjonsloven er til hinder for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendommer. Dette er ikke Landkredits oppfatning. Vår oppfatning er at markedet for landbrukseiendommer er velfungerende, og at konsesjonslov og boplikt bidrar til at landbrukseiendommer blir mer tilgjengelige for en kjøpergruppe som har interesse av å bebo, og drive eiendommen som landbrukseiendom i tråd med samfunnets interesser. Konsesjonsloven og regelverket rundt prisregulering er også modernisert betydelig opp gjennom årene, og har fulgt med på utviklingen i samfunnet for øvrig. En fortsatt modernisering av regelverket er mer hensiktsmessig enn å avvikle prisreguleringen. Det er allerede åpnet for å tillegge boverdi i sentrale områder og å gjøre marginalbetraktninger ved tilkjøp av tilgrensende arealer. Sammen med opphevelsen av delingsforbudet i jordloven gjør det at lovverket ikke oppleves som begrensende for omsetning og rasjonalisering av eiendommer. I den grad vi ser utfordringer ved konsesjonsloven, er det at praktiseringen av reglene er noe forskjellig fra kommune til kommune. Dette er med på å undergrave priskontrollen, og gir uforutsigbarhet for selger, kjøper og bank. Landbruksnæringen selv uttrykker også at den ønsker å beholde boplikt og prisregulering. Bygdeforskning sin publikasjon «Trender i Norsk Landbruk 2014» viser at hele 71 % ønsker å beholde boplikten, mens kun 16 % er for å fjerne denne. Når det gjelder prisreguleringen ønsker 58 % å beholde, mens kun 21 % er for å fjerne priskontrollen.

### **Rekruttering, investering og lønnsomhet**

Et grunnleggende element for at vi skal ha et levedyktig landbruk er at vi har lønnsomhet i næringa. En pris på landbrukseiendommer som står i forhold til den avkastningen eiendommen kan ha med landbruksdrift er derfor sentral for å underbygge dette. Bortfall av priskontrollen kan være svært uheldig med tanke på rekruttering og utvikling av landbrukseiendommer til matproduksjon, da inngangsprisen på å erverve landbrukseiendommer i pressområder kan bli høyere enn det avkastningen på eiendommen forsvarer. Høy inngangspris vil legge begrensninger på kapasiteten til å investere i bygningsmasse og driftsapparat på eiendommen da kapitalbinding, og sannsynligvis gjeldsbelastning etter kjøp av fast eiendom vil være betydelig. Sett med øynene til oss som bank, burde det være positivt at verdiene på landbrukseiendommene øker, og at vi dermed får styrket panteverdiene. Imidlertid vil en økt gjeldsbelastning være problematisk når man ser på lønnsomheten og gjeldsbetjeningsevnen for en produsent. Man risikerer rett og slett at landbruksnæringen blir tømt for tilgjengelig kapital, og at inntjening på bundet total kapital i landbruket blir betydelig svekket. Dersom regjeringen gjør noe med priskontrollen som gjør at behovet for egenkapital i landbruket øker, bør det samtidig gjøres tiltak som styrker adgangen til å bygge opp egenkapital for de som ønsker å etablere seg som bønder. Spissformulert kan man si at de som vil tjene mest på en opphevelse av priskontrollen vil bli de som vil ut av næringen, og som besitter landbrukseiendommer i sentrale strøk.

Det er heller ikke sannsynliggjort at fjerning av boplikten øker investeringslysten hos dagens eiere. En rapport av Østlandsforskning (1/2008, Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark), viser at eiere som bebor eiendommene oftere investerer i eiendommen, og med større beløp enn eiere som ikke bebor, eller driver eiendommen selv.

En annen effekt ved en fjerning av konsesjonsregler og boplikt kan bli at aktører som ønsker å bli aktive yrkesutøvere i landbruksnæringen risikerer å bli utkonkurrert av kapitalsterke interesser som har andre hensikter med å kjøpe opp landbruksarealene ennå bruke dem til landbruksformål.

### **Kan landbrukseiendommer bli investeringsobjekter?**

Ved å fjerne konsesjonslov og boplikt vil en mulig konsekvens også være at vi mister lokalt eierskap til landbrukseiendommer. Denne problemstillingen er ikke utredet i høringsnotatet.

Kan i ytterste konsekvens norske landbrukseiendommer ende opp med å bli globale investeringsobjekter? Ser man på hva som har skjedd i Sverige og Danmark, som har avregulert prisfastsettelsen på landbrukseiendommer, så har dette fått noen konsekvenser. I Danmark har landbrukseiendommer økt voldsomt i pris, og blitt spekulasjonsobjekter. Selveiende bønder er ikke kapitalsterke nok til å kjøpe jord. Derimot har for eksempel selskaper som AP Pensjon kjøpt opp landbrukseiendommer som de leier tilbake til bonden under forutsetning av at bonden forplikter seg til å drive eiendommen i 10 år. I tillegg til en høy forrentning forventes det også at prisen på landbruksjord fortsetter å stige. Den samme utviklingen har vi sett i andre europeiske land, der regelverket tillater det.

En av konsekvensene ved at matjord blir investeringsobjekter er at vi vil få økt andel leiejord. Eiere av landbrukseiendommer som ser på eiendommen investeringsobjekt vil ikke nødvendigvis ha samme motivasjonen for å drive, og vedlikeholde arealene like godt som en næringsaktør som eier eiendommen for å drive matproduksjon på jorda. Dette gjelder spesielt investorer som har mål om å benytte jorda til annet enn jordbruksformål på sikt. I Norge har vi i moderne tid lagt opp til at matproduksjonen skal utføres av selveiende bønder, som også bor på bruket. Fordelene ved dette er flere. Hvordan dette vil slå ut ved fjerning av konsesjonslov og boplikt synes vi ikke er godt nok utredet i høringsforslaget.

### **Vertikal integrasjon?**

Enda en konsekvens ved å oppheve konsesjonslov og boplikt, kan være at det legger til rette for økt vertikal integrasjon. Man kan se for seg at dagligvaresektoren og næringsmiddelindustrien erverver landbrukseiendommer med tanke på å etablere egen produksjon. Dette vil være en betydelig utfordring overfor det tradisjonelle norske familielandbruket. Vi kan ikke se at konsekvensene av denne problemstillingen er utredet i høringsuttalelsen.

### **Konklusjoner**

Landkreditt mener konsesjonsloven og de gjenstående bopliktbestemmelsene i odelsloven som vi har i dag, fungerer etter sin hensikt. Det bidrar til at det er den aktive yrkesutøver som selv bebor og eier gården, og at vi har langsiktig eierskap til landbrukseiendommene. Fjerning av priskontroll vil skape verdier for de som skal selge og gå ut av landbruksnæringa, og vil øke gjeldsnivået, og dermed senke fremtidig inntektspotensial for de som ønsker seg inn i landbruket. Fjerning av priskontroll kan også kunne være til hinder for investeringer. Nye aktører som vil inn i næringa vil binde mer kapital, og dermed øke sine kapitalkostnader ved ervervet av eiendommen. Dette reduserer mulighetene for å kunne investere senere, og til å leve av gårdsdriften. Fjerning av konsesjonsloven og boplikten vil også åpne for andre typer eiere av landbrukseiendommer enn det vi tradisjonelt har hatt i Norge. Erfaringer fra for eksempel Danmark viser at landbrukseiendommer har blitt et investeringsobjekt, der eierne gjennom utleie og verdistigning ved framtidig anvendelse til andre formål, er mer opptatt av avkastning på kapital enn produksjon av mat. Denne problemstillingen er ikke utredet i høringsnotatet.

Landkreditt er av den oppfatning av at det er fordelaktig å beholde dagens konsesjonslov og bestemmelser om boplikt.

Med vennlig hilsen  
Landkreditt SA



Knut A Nordmo  
Styreleder