

DA

DA

DA



EUROPA-KOMMISSIONEN

Bruxelles, den 14.12.2010
KOM(2010) 734 endelig

RAPPORT FRA KOMMISSIONEN TIL RÅDET

**Revision af overgangsforanstaltningerne for erhvervelse af landbrugsejendom som
fastsat i tiltrædelsestraktaten fra 2005**

RAPPORT FRA KOMMISSIONEN TIL RÅDET

Revision af overgangsforanstaltningerne for erhvervelse af landbrugsejendom som fastsat i tiltrædelsestraktaten fra 2005

SAMMENDRAG

Den tiltrædelsestraktat, der blev underskrevet i 2005 med Bulgarien og Rumænien¹, fastsætter en overgangsperiode på syv år (fra 2007 til 2014), der giver disse medlemsstater mulighed for at opretholde de eksisterende restriktioner på erhvervelse af landbrugs- og skovbrugsjord for fysiske og juridiske personer fra andre EU/EØS-lande. Den fastslår ligeledes, at disse overgangsforanstaltninger skal tages op til revision af Kommissionen i løbet af det tredje år efter tiltrædelsen.²

Målet med denne rapport er at revidere disse midlertidige restriktioner og deres virkninger for at rapportere om de potentielle muligheder for at afkorte eller ophæve overgangsperioden forud for den dato, der er fastsat i tiltrædelsestraktaten. Med henblik på dette mål bestilte Kommissionen en undersøgelse i 2009. Undersøgelsen og nærværende rapport konkluderer følgende:

- Der foreligger ikke noget fuldstændigt forbud mod erhvervelse af landbrugsjord i Bulgarien og Rumænien. Derfor har man trods midlertidige restriktioner accepteret en betydelig udenlandsk tilstedeværelse (i form af inkorporering af nye virksomheder eller kapitalinteresser i de indenlandske virksomheder, EU-borgeres etablering som selvstændige landmænd og forpagtning af landbrugsjord) uden synlige chokpåvirkninger af systemet. I lyset af en begrænset adgang til kapital og jordopsplitning i de to omtalte medlemslande kan denne udenlandske investering endog anses for at bidrage til at løse nogle institutionelle begrænsninger. De udenlandske investorers aktiviteter kan have en positiv indflydelse på landbrugsreformen i Bulgarien og Rumænien via indførelse af ny teknologi, adgang til yderst nødvendig produktionskapital, rationalisering af arealanvendelsen og forhøjelse af ejendomsværdierne.
- Kløften mellem Bulgarien og Rumænien sammenlignet med de andre EU-medlemslande med hensyn til indkomst og jordpriser mindskes med tiden, men er stadig betragtelig og langt fra fuldstændig konvergens. En mindskelse af denne kløft var dog hverken forventet eller anset for at være en nødvendig forudsætning for at bringe undtagelserne til ophør.
- De socioøkonomiske vilkår for landbrugsproduktionen er blevet bedre, og denne positive tendens forventes at fortsætte. Der er dog stadig en stor forskel mellem de to nye medlemsstater og de andre EU-medlemsstater, hvad angår produktiviteten og andelen af beskæftigede i landbruget i forhold til den samlede beskæftigelse.

Selv om den periode, der er undersøgt som grundlag for rapporten, nødvendigvis er kort, **konkluderer Kommissionen** baseret på situationen i Bulgarien og Rumænien, som fastlagt i midtvejsrevisionen, **at tidsfristerne for gennemførelse af overgangsforanstaltningerne for erhvervelse af landbrugsjord ikke skal afkortes.**

¹ EUT L 157 af 21. juni 2005, s. 11.

² Artikel 3, stk. 2, i bilag VI og VII til tiltrædelsesprotokollen fastlægger: "Kommissionen skal med henblik herpå forelægge en rapport for Rådet. Rådet kan med enstemmighed på forslag af Kommissionen beslutte at afkorte eller ophæve overgangsperioden..."

Samtidig understreger Kommissionen, at det ville være klogt af de to medlemsstater at bruge den resterende del af overgangsperioden til at fremme udviklingen af landbrugssektoren. I henhold til Kommissionen ville det være en fordel at overveje at åbne op for udenlandske investeringer på flere landbrugsområder gennem moderate foranstaltninger selv inden udløbet af overgangsperioden med henblik på at fremme den bulgarske og rumænske landbrugssektors konkurrenceevne. I den forbindelse kan visse, frivillige foranstaltninger anbefales:

- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, at erhverve en vis mængde af landets landbrugsareal, uden restriktioner
- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, at erhverve en vis mængde landbrugsjord begrænset til et specificeret maksimumsbeløb pr. transaktion, eventuelt kombineret med et krav om visse investeringer i teknologisk innovation for hver transaktion, uden restriktioner
- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, men som forpagter landbrugsejendom der, at erhverve landbrugsbygninger og den jord, som de er bygget på, uden restriktioner.

RAPPORT FRA KOMMISSIONEN TIL RÅDET

Revision af overgangsforanstaltningerne for erhvervelse af landbrugsejendom som fastsat i tiltrædelsestraktaten fra 2005

Kommissionen fremlægger nærværende rapport for Rådet i overensstemmelse med protokollen om vilkårene og de nærmere bestemmelser for optagelse af Republikken Bulgarien og Rumænien i Den Europæiske Union. Protokollen og dens bilag VI og VII indeholder de fastlagte betingelser for gennemførelsen af overgangsforanstaltningerne, inklusive de overgangsperioder, i løbet af hvilke de nuværende restriktioner på køb af landbrugsjord, skove og skovbrugsjord for statsborgere og juridiske personer fra andre EU/EØS-lande kan opretholdes. Begge bilag fastslår, at disse overgangsforanstaltninger vil blive taget op til generel revision i form af en rapport fra Kommissionen til Rådet i løbet af det tredje år efter tiltrædelsesdatoen.

I lyset af denne forpligtelse har et konsulentfirma³ foretaget en undersøgelse⁴, der analyserer overgangsforanstaltningernes virkning på landbrugssektoren i Bulgarien og Rumænien (i det følgende omtalt som EU2).

1. Retsgrundlaget for Kommissionens rapport

Artikel 63 i EUF-traktaten værner om den grundlæggende frihed for kapitalbevægelser,⁵ som bl.a. omfatter en investeringsordning for erhvervelse af ejendom uden restriktioner⁶.

Tiltrædelsestraktaten, der blev underskrevet med Bulgarien og Rumænien i 2005, fastlægger, at begge de nye medlemsstater efter en undtagelse fra traktatens frihed for kapitalbevægelser **tilstås en** syvårig **overgangsperiode** fra 2007 (tiltrædelsesdatoen) til 2014, i løbet af hvilken de kan **opretholde restriktioner**, der er gældende i deres lovgivning på datoen for undertegnelsen af tiltrædelsestraktaten, med hensyn til **erhvervelse af landbrugsjord, skove og skovbrugsjord**.

Artikel 20 i protokol om vilkårene og de nærmere bestemmelser for optagelse af Republikken Bulgarien og Rumænien i Den Europæiske Union fastlægger, at ovennævnte overgangsforanstaltninger finder anvendelse på de betingelser, der er fastsat i dens bilag VI (Bulgarien) og bilag VII (Rumænien).

Bilagene fastslår, at "*disse overgangsforanstaltninger vil blive taget op til **generel revision** i løbet af det tredje år efter tiltrædelsesdatoen. **Kommissionen skal med henblik herpå forelægge en rapport for Rådet. Rådet kan med enstemmighed på forslag af Kommissionen beslutte at afkorte eller ophæve overgangsperioden ...***"

2. Overgangsordningerne

Under tiltrædelsesforhandlingerne foranledigede bekymringer svarende til dem, der blev taget op af syv af de 10 stater, der tiltrådte EU i 2004, Bulgarien og Rumænien til at kræve en overgangsperiode for erhvervelse af landbrugsjord for indbyggere i andre EU-medlemsstater og juridiske personer, som er stiftet i henhold til lov i en anden medlemsstat, som hverken er

³ Centre for European Policy Studies (CEPS).

⁴ "Review of the Transitional Restrictions Maintained by Bulgaria and Romania with regard to the Acquisitions of Agricultural Real Estate", herefter omtalt som CEPS-undersøgelsen fra 2010 http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports.

⁵ Jf. nomenklatur for kapitalbevægelser opført i bilag I til Rådets direktiv 88/361/EØF af 24. juni 1988 om gennemførelse af Traktatens artikel 67 (EFT 1988 nr. L 178, s. 5). Selv om dette direktiv blev ophævet af Maastrichttraktaten, anerkendes nomenklaturens vejledende værdi af EF-Domstolen.

⁶ Den femårige overgangsperiode, som blev tilstået Bulgarien og Rumænien med hensyn til erhvervelse af ejendom til fritidsboliger, er ikke underlagt denne rapport.

etableret eller registreret i Rumænien og Bulgarien⁷ (herefter EU-udlændinge). Hovedårsagen til dette krav er tilsyneladende **et behov for at beskytte de socioøkonomiske vilkår for landbrugsaktiviteter i kølvandet på indførelsen af det indre marked og overgangen til den fælles landbrugspolitik**. Overgangsforanstaltningerne skal **mildne virkningerne af et åbent marked for landbrugsejendom i EU2** som følge af deres relativt lave jordpriser og landbrugsindkomster sammenlignet med resten af EU (herefter EU25). Eftersom restriktioner på udenlandske investeringer kan have en negativ indflydelse på udviklingen af landbrugssektoren og især på dens produktivitet, teknologiske innovation og konkurrenceevne, kan Bulgarien og Rumænien imidlertid kun anvende deres restriktive bestemmelser i en overgangsperiode på syv år (2007 til 2014).

3. Målene med rapporten

Kommissionens mål er at revidere tiltrædelsens og de midlertidige restriktioners virkninger på landbrugssektoren i EU2. Den vil også overveje den fortsatte relevans af de bekymringer, der fik Bulgarien og Rumænien til at kræve overgangsperioder for erhvervelse af landbrugsjord uden restriktioner. Dette vil give Kommissionen mulighed for at vurdere behovet for at opretholde overgangsforanstaltningerne for den planlagte overgangsperiode og **rapportere om de potentielle muligheder for at afkorte eller ophæve den inden 2014, den dato, der er fastlagt i tiltrædelsestraktaten**. Forud for Kommissionens vurdering lå en CEPS-undersøgelse fra 2010, der indeholdt en spørgeundersøgelse og en analyse af udviklingen i EU2 efter disses tiltrædelsesforhandlinger og en sammenligning med situationen i EU25.

4. Metode

For at belyse de nuværende og fremtidige virkninger af restriktionerne i jordbesiddelsen fokuserede undersøgelsen på to spørgsmål: (i) i hvilken udstrækning påvirker restriktionerne af udenlandsk ejerskab effektiviteten af arealbytte, arealudnyttelsen og væksten i produktiviteten, og (ii) i hvilken udstrækning er de faktorer, der ligger til grund for Bulgariens og Rumæniens bekymringer (over udlændinges eventuelle massive overtagelse af jord, hvis restriktionerne ikke fandtes), stadig gældende.

Spørgeundersøgelsen fokuserede på følgende hovedspørgsmål: en sammenlignende analyse af overgangsrestriktionerne i EU2, andre faktorer, der påvirker markederne for landbrugsjord og køb og salg af jord, hvordan markederne for landbrugsjord har udviklet sig i de senere år, navnlig med hensyn til jordpriser og forpagtningspriser, udviklingen i landbrugsindkomsten og dens konvergens med EU25 samt en analyse af nøgleindikatorer for landbrugsresultaterne i EU2 sammenlignet med de tilsvarende indikatorer i EU25.

5. Oversigt over situationen efter tre års medlemskab af EU

Restriktioner for udenlandsk ejerskab og markederne for landbrugsjord

De restriktioner, som Bulgarien og Rumænien har indført, omfatter *udenlandsk* (dvs. kun ikke-hjemmehørende landmænd og juridiske enheder) *ejerskab* (men ikke forpagtning) af landbrugsjord. Eftersom restriktionerne på udlændinges erhvervelse af landbrugsjord i EU2 er af begrænset omfang, bør det understreges, at effektivt køb og salg af landbrugsjord også synes at blive besværliggjort af en række andre faktorer, f.eks.: (i) begrænsninger og mangler på kapitalmarkederne, der resulterer i, at landmændene uundgåeligt må finansiere køb af jord ud af deres egen opsparing, (ii) *jordopsplitning*, der begrænser salget af landbrugsjord, eftersom købere er mere interesserede i at købe samlede områder, (iii) *høje*

⁷ I henhold til tiltrædelsestraktatens eksplicite ordlyd er alle de ovennævnte bestemmelser øjeblikkeligt efter tiltrædelsen også direkte gældende for statsborgere og juridiske enheder i EØS.

administrationsomkostninger forbundet med køb og salg af jord og beskyttelse af ejendomsrettigheder.

Juridiske restriktioner i EU2 af udlændinges erhvervelse af landbrugsejendom

Tiltrædelsestraktaten med Bulgarien og Rumænien fastsætter, at der er mulighed for i en overgangsperiode på syv år efter tiltrædelse at opretholde nationale bestemmelser, ifølge hvilke EU-udlændinge generelt ikke kan erhverve landbrugsjord. EU-udlændinge har imidlertid på visse betingelser kunnet erhverve landbrugsjord i EU2 allerede i overgangsperioden. EU-udlændinge kan endvidere i begge lande forpagte landbrugsjord uden restriktioner.

I Bulgarien og Rumænien er **EU-udlændinges erhvervelse af landbrugsjord blevet reguleret på tilsvarende vis:**

(i) **EU-borgere**, der ønsker at etablere sig som selvstændige landmænd og erhverve landbrugsjord i Bulgarien og Rumænien, er hverken underlagt nogle restriktioner eller procedurer, som afviger fra dem, der gælder for landenes statsborgere (ii) **Juridiske enheder etableret i Bulgarien eller Rumænien** kan ligeledes erhverve landbrugsjord i de enkelte lande uden restriktioner, uafhængigt af andelen af udenlandske kapitalinteresser.

Disse investeringsmuligheder for EU-udlændinge viser, at de restriktioner, der er gældende i EU2, er mindre restriktive end restriktionerne i nogle af de lande, der tiltrådte EU i 2004 og bad om en overgangsperiode med hensyn til erhvervelse af landbrugsjord (herefter EU7-landene⁸). Hovedforskellen er, at Bulgarien og Rumænien ikke har nogen restriktioner for erhvervelse af jord, når det gælder juridiske enheder etableret på deres territorium, uafhængigt af de udenlandske kapitalinteresser i disse enheder. Det bør også understreges, at Bulgarien og Rumænien har fastlagt mindre restriktive betingelser, der skal opfyldes af EU-borgere, før de etablerer sig som selvstændige landmænd og benytter sig af deres ret til at erhverve landbrugsjord i disse lande. Der er imidlertid ingen officielle statistikker over udenlandsk ejerskab af landbrugsjord i Bulgarien og Rumænien, så det er ikke let at vurdere virkningerne af restriktionerne. Oplysninger indhentet fra forskellige kilder af nationale ejendomseksperter, der deltager i undersøgelsen⁹, antyder ikke desto mindre, at der foreligger betydelige udenlandske besiddelser af landbrugsejendom i begge lande. Udenlandske investorers erhvervelse af jord oplevede tydeligvis fremgang som følge af tilbagegivelsen af landbrugsjord til private ejere.

De juridiske restriktioner, der regulerer EU-udlændinges erhvervelse af landbrugsjord i Bulgarien og Rumænien, viser, at der ikke findes et fuldstændigt og strengt forbud mod udenlandske erhvervelser, og det kan derfor ikke anses for at være afgørende for realiseringen af overgangsmålene.

Udenlandske direkte investeringer

En stigning i de udenlandske direkte investeringer (FDI) i landbruget ville have omfattende virkninger på tilgængeligheden af den nødvendige kapital, teknologi og knowhow i sektoren. Af de samlede udenlandske direkte investeringer i Bulgarien på omkring 32 mia. EUR i 2008 og omkring 43 mia. EUR i 2007 i Rumænien beløber de udenlandske direkte investeringer, der er gået til landbrugssektoren i Bulgarien, sig til 166 mio. EUR og til 280 mio. EUR i Rumænien. Selv om disse investeringer er på relativt små beløb, har de sammen med stimulerende (vertikale) afsmittende virkninger af direkte udenlandske investeringer i

⁸ Disse omfatter Den Tjekkiske Republik, Estland, Letland, Litauen, Ungarn, Polen og Slovakiet.

⁹ Jf. de forklaringer og eksempler, der foreslås i afsnit 4 og afsnit 6 i CEPS-undersøgelsen fra 2010.

tilknyttede sektorer (f.eks. fødevarersektoren) en positiv indflydelse på landbrugets produktivitet og grundværdien.

Virkningerne af tiltrædelsen af EU på markederne for jord i EU2

Trods de (delvise) restriktioner på udenlandske investeringer, som omfatter landbrugssektoren, har tiltrædelsen af EU allerede påvirket udviklingen af denne sektor i en positiv retning. Ved at tilskynde til udenlandske investeringer i EU2's samlede økonomi og ved at fremme væksten i den finansielle sektor har tiltrædelsen af EU forbedret landmændenes adgang til kredit og forsikring, hvilket resulterede i en forøgelse af landbrugets produktivitet, en øget efterspørgsel efter jord og en stigning i grundværdierne.

Endvidere udgør subsidier til EU2-landbrug i henhold til den fælles landbrugspolitik en vigtig del af landmændenes indkomst i EU2, selv om de stadig ligger på et lavere niveau sammenlignet med de subsidier, som er tilgængelige for landbrug i andre EU-medlemsstater. Eftersom de fleste af subsidierne er knyttet til enten jorden eller produktionen, fremmer de efterspørgslen efter jord og tilskynder til øget produktivitet.

Ændrede markeder for jord i EU2

Det samlede **marked for salg af jord** i Bulgarien og Rumænien er lille. I Bulgarien var ca. 140 000 ha landbrugsjord blevet solgt i 2008. I Rumænien beløb salg af landbrugsjord sig til ca. 220 000 ha i 2009. I begge lande syvdobledes det areal, der blev videresolgt, imidlertid i perioden 1999-2008. Salget af jord steg i Bulgarien med 45 % omkring tiltrædelsesperioden (i perioden 2006-2008) og blev mere end tredoblet i Rumænien (i perioden 2005-2009).

Selv om markederne for salg af jord synes at udvikle sig ens i EU2, skiller **markederne for forpagtning af jord** sig markant ud. Forpagtning udgør en langt mindre andel i Rumænien end i Bulgarien. Rumænien har den laveste forpagtningsandel inden for EU27¹⁰, selv om den er steget i de seneste år. I Rumænien som i andre lande er forpagtning af jord af større betydning for større juridiske enheder, som forpagter mere end en tredjedel af den jord, de udnytter (36 % i 2007). I 2007 var det imidlertid kun ca. 35 % af det samlede landbrugsareal i Rumænien, der blev udnyttet af private selskaber, mens juridiske enheder i Bulgarien ejede omkring 53 % af den samlede landbrugsjord.

Undersøgelsen anvendte nationale kilder til at opnå statistikker over **salg af jord og forpagtningspriser**. Efter tiltrædelsen steg de samlede forpagtningspriser kun moderat¹¹. Til sammenligning steg priserne på salg af jord betragteligt i årene omkring og efter tiltrædelsen.

I førtiltrædelsesperioden (2004-2006) steg priserne på salg af jord i Bulgarien med 24 % (til et niveau på 895 EUR/ha). Efter tiltrædelsen steg priserne på salg af jord i Bulgarien med 34 % i forhold til førtiltrædelsesperioden og nåede i 2007-2008 et niveau på 1 202 EUR/ha. I Rumænien steg priserne på salg af jord i førtiltrædelsesperioden (2004-2005) med mere end 200 % til ca. 900 EUR/ha, med en særlig brat stigning i 2005, det år, hvor tiltrædelsestraktaten blev undertegnet. Efter tiltrædelsen steg priserne på salg af landbrugsjord yderligere med mere end 50 % i forhold til førtiltrædelsesperioden til 1 400 EUR/ha i 2008.

Som følge af ovennævnte prisstigning på salg af jord i Bulgarien og Rumænien mindskes kløften mellem de to lande og EU25 med hensyn til jordpriser. Der er ikke desto mindre stadig en betydelig forskel på jordpriserne i EU2 og i EU15 (EU-medlemsstater før 1. maj

¹⁰ Jf. tabel 4, s. 20, i CEPS-undersøgelsen fra 2010.

¹¹ I Bulgarien, hvor forpagtning af jord er langt mere omfattende end i Rumænien, var forpagtningsprisen efter tiltrædelsen i 2008 kun 17 % højere end forpagtningsprisen før tiltrædelsen i 2006.

2004). Til sammenligning kan priserne på salg af jord i EU2 nu sidestilles med priserne i EU7¹².

Med tanke på at forpagtningsmarkederne er åbne for udlændinge i begge EU2-lande, bør det imidlertid bemærkes, at konvergens i forpagtningspriser efter tiltrædelsen ikke var mere udtalt, end det var tilfældet med salgspriserne. Dette fænomen kunne ses som en indikator for, at det at forpagte landbrugsjord uden en mulighed for at kombinere det med erhvervelsen af jord til landbrugsformål kun er af begrænset interesse for udenlandske investorer.

Landbrugssektorens socioøkonomiske struktur

Den igangværende ændring af landbrugssektoren i EU2 viser allerede positive resultater. De tilgængelige statistikker afslører, at produktionen af hvede i 2008 i Bulgarien nåede op på 70 % af udbyttet i EU25, og at produktionen i Rumænien var på ca. 60 % af udbyttet i EU25. Kløften i arbejdskraftens produktivitet mellem EU2 og EU25 bliver også mindre, selv om der fortsat er store forskelle. I 2008 lå værditilvæksten pr. arbejdstager i landbruget i Rumænien på ca. 45 % af EU25-niveauet, og i Bulgarien beløb den sig til 60 % af EU25-niveauet. Det bør imidlertid bemærkes, at landbrugets arbejdskraftinput er faldet betragteligt i Bulgarien og Rumænien (mere end 40 % fra 2000 til 2009)¹³.

Mens andelen af beskæftigede i landbrugssektoren i 2007 var på 18 % i Bulgarien og på 28 % i Rumænien, var den kun 5 % i EU25. Realindkomsten i landbruget pr. arbejdstager steg fra 2000 til 2008 med ca. 51 % i Bulgarien og 68 % i Rumænien¹⁴. Selv om forskellene mellem landbrugsindkomsten i EU2 og EU25 mindskes med tiden, er de ikke desto mindre stadig store. I 2008 lå landbrugsindkomsten i Bulgarien på det halve af niveauet for EU 15¹⁵, men nærmere den gennemsnitlige landbrugsindkomst i EU7. Landbrugsindkomsten i Rumænien var imidlertid en fjerdedel af landbrugsindkomsten i EU 15 i 2008, og selv om den kunne sidestilles med landbrugsindkomsten i Letland, Litauen og Polen, lå den stadig under den gennemsnitlige landbrugsindkomst i EU7¹⁶.

6. Konklusioner

Udviklingen i landbrugssektoren i Bulgarien og Rumænien og især den forøgede landbrugsproduktion, den større produktivitet, den øgede landbrugsindkomst og de øgede jordpriser viser, at forskellene mellem EU2 og EU25 tydeligvis mindskes med tiden, selv om de stadig findes. Derfor synes de bekymringer, der blev givet udtryk for under tiltrædelsesforhandlingerne, især om, at de relativt lavere indkomster og jordpriser i EU2 sammenlignet med EU25 ville føre til omfattende udenlandsk erhvervelse af jord, hvis der ikke blev etableret midlertidige restriktioner på udenlandske investeringer i landbrugssektoren, nu tre år efter tiltrædelsen stadig at være gyldige, men kun til en vis grad.

Analysen af den nuværende situation i den bulgarske og rumænske landbrugssektor viser, at restriktionerne ikke udmønter sig i et fuldstændigt og strengt forbud mod udenlandske investeringer i landbrugsjord. Samtidig er der institutionelle faktorer, der til en vis grad hæmmer den igangværende strukturreform af landbruget i EU2. Disse faktorer omfatter bl.a. mangler på kapitalmarkederne, jordopsplitning og høje transaktionsomkostninger. Det ser således ud til, at man bedre kunne indfri de målsætninger, man forsøger at forfølge med de

¹² Jf. figur 11 og tabel 17, s. 43-44, i CEPS-undersøgelsen fra 2010.

¹³ Kilde: Eurostat (økonomisk regnskab for landbruget, statistik over landbrugets forbrug af arbejdskraft).

¹⁴ I henhold til indikator A over indkomst fra landbrugsaktivitet (kilde: Eurostat, økonomisk regnskab for landbruget).

¹⁵ I købekraftstandard.

¹⁶ Jf. figur 18, s. 54, i CEPS-undersøgelsen fra 2010.

midlertidige restriktioner, dvs. at dæmpe virkningen af et åbent marked for landbrugsejendom i EU2, hvis de lokale landmænd i overgangsperioden også kunne få uhindret adgang til kapital. Dette ville give dem mulighed for at konsolidere deres ejendom, investere i teknologi og fremme deres produktivitet og ville som følge heraf føre til øgede landbrugsindkomster og jordpriser. Der er imidlertid på grund af kapitalmarkedets mangler, som delvis skyldes finanskrisen, et desperat behov for ny kapital, der kan lette og stimulere udviklingen af landbrugssektoren i EU2 yderligere. Således fortjener åbningen af disse markeder for udenlandske investeringer gennem moderate foranstaltninger til sikring af konkurrenceevnen i EU2's landbrugssektor selv inden udløbet af overgangsperioden en alvorlig overvejelse.

I forbindelse med ovennævnte forslag kan det eventuelt overvejes at indføre følgende, om end moderate, reformer:

- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, at erhverve en vis mængde af landets landbrugsareal, uden restriktioner
- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, at erhverve en vis mængde landbrugsjord begrænset til et specificeret maksimumsbeløb pr. transaktion, eventuelt kombineret med et krav om visse investeringer i teknologisk innovation for hver transaktion, uden restriktioner
- at tillade EU-udlændinge, der ikke er etableret i EU2, men som forpagter landbrugsejendom der, at erhverve landbrugsbygninger og den jord, som de er bygget på, uden restriktioner.

Det bør tages i betragtning, at der allerede er en betragtelig udenlandsk tilstedeværelse på det bulgarske og rumænske landbrugsmarked via juridiske enheder, som er etableret i EU2 og driver virksomhed med udenlandsk kapital, udlændinge, som forpagter landbrugsjord uden restriktioner, og selvstændige EU-landmænd, der er bosiddende i EU2. Disse EU-investorers erhvervelse af jord har ikke medført nogen synlige chokpåvirkninger af systemet. Deres økonomiske aktiviteter kan ligefrem opfattes som en hjælp til at imødegå systemfejl, der er knyttet til institutionelle problemer, som trækker ud og hindrer en mere effektiv udnyttelse af landbrugsjord og derfor landbrugets produktivitet. Desuden ville også chokpåvirkninger fra massive overtagelser af jord efter overgangsperiodens udløb forekomme usandsynlige, eftersom fremtidige investorer sandsynligvis er dem, der i princippet er interesserede i EU2-landbrugsmarkedet, men ikke i en sådan grad, at de var nødt til allerede at etablere sig der i overgangsperioden og allerede nu erhverve landbrugsjord til en endnu lavere tidligere pris. Tilmed synes prisudviklingen på forpagtningsmarkedet, som allerede er uden restriktioner, også at indikere, at den gradvise tilnærmelse af jordsalgspriserne til konvergensniveauet i EU25 vil kunne fortsætte, selv efter overgangsperiodens udløb. Udenlandske investorer forventes at kombinere deres aktiviteter i form af køb og forpagtning af landbrugsjord.

I betragtning af de tidsfrister, der er fastsat i tiltrædelsestraktaten fra 2005 for udarbejdelse af denne rapport, er den undersøgte periode¹⁷ for kort til at kunne give mere omfattende empiriske beviser for tiltrædelsens og de midlertidige restriktioners indvirkning på udviklingen af landbrugsmarkedet i EU2. Kommissionens undersøgelse har ikke desto mindre vist, at kløften mellem EU2 og EU25 med hensyn til indkomst og jordpriser, som var blandt de mest udtalte bekymringer i de to lande ved tiltrædelsen, er blevet mindsket i de senere år, men dog stadig er langt fra at være fuldstændig konvergerende. Således ville fuldstændig konvergens hverken være en forventet eller nødvendig betingelse for at bringe undtagelserne

¹⁷ De fleste af de statistikker, som var tilgængelige på datoen for vedtagelse af nærværende rapport, bygger på data begrænset til 2008.

til ophør. CEPS-undersøgelsen fra 2010 har endvidere vist, at det ville være klogt af EU2 at bruge den resterende del af overgangsperioden til at fremme udviklingen af landbrugssektoren og forberede sig på de midlertidige restriktioners uundgåelige ophør. Eftersom udenlandske investeringer synes at være befordrende for processen med at rationalisere arealudnyttelsen, fremme produktiviteten, øge niveauet af teknologisk innovation og forbedre landbrugsmarkedernes konkurrenceevne, synes det at være på sin plads at anbefale EU2 at overveje foranstaltninger, der åbner yderligere op for deres respektive landbrugssektorer på et frivilligt grundlag.

På grundlag af situationen i EU2 i midtvejsrevisionen af overgangsforanstaltningerne for erhvervelse af landbrugsjord konkluderer Kommissionen, at tidsfristerne for gennemførelse af midlertidige restriktive foranstaltninger i Bulgarien og Rumænien ikke bør afkortes.