

# Priskontroll og prisvurdering i konsesjonssaker

Lovsamling 21. november 2019

Øivind Fredlund

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark



Fylkesmannen i Vestfold og Telemark



22.11.2019



# Disposisjon

- Når skal det foretas priskontroll?
- Hva innebærer kravet om priskontroll?
- Hvordan skal prisvurderingen foretas?
- Nærmere om prisvurderingen v/Bergljot Styrvold, Sandefjord kommune.



# Når skal det foretas priskontroll?

- Konesesjonsloven § 9a – Priskontroll ved erverv av landbrukseiendom:
  - «Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av **bebygd eiendom** med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av **ubebygd eiendom** som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.
  - Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.»
- Forskrift om konsesjonsfrihet ... § 6a:
  - «Prisvurdering etter konsesjonsloven § 9a skal unnlates ved erverv av **bebygd eiendom** med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner.»



# Bebygd eiendom

- Konesesjonsloven § 9a første ledd første punktum:  
«Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av **bebygd eiendom** med **mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord** som skal nyttes til landbruksformål ...»
- «**bebygd eiendom**»
  - Samme vurdering som konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4.
  - Terskelen er lav, nok at den er bebygd.
  - Ikke krav om at det står et bolighus på eiendommen.
- «**mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord**»
  - Ikke priskontroll - under 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.
  - Ikke priskontroll - jordbruksareal der det produktive arealet ikke er fulldyrka eller overflatedyrka jord, dvs. innmarksbeite.
  - Ikke priskontroll - bare skog eller uproduktive arealer (uavhengig av størrelse).



# Bebygd eiendom – forts.

- «som skal nyttes til landbruksformål»
  - Landbruksformål omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter osv.
  - Erverv til andre formål – ikke priskontroll.
  - Forvaltningen må legge søkerens opplysninger om hva som er formålet med ervervet til grunn.
- Forskrift om konsesjonsfrihet ... § 6a:
  - «Prisvurdering etter konsesjonsloven § 9a skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med **brukbart bolighus** dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner.»
  - Bare anvendelse der ervervet skjer til boligformål.
  - Brukbart bolighus - Hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen. Vurderingsmomenter om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.
  - Vurderingen skiller seg derfor fra vurderingen om det oppstår lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.



# Ubebygd eiendom

- Konesjonsloven § 9a første ledd annet punktum:  
«... ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.»
- Priskontroll på eiendommer med jordbruksarealer (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) uavhengig av størrelse.
- Ikke priskontroll – «rene skogeiendommer» – eiendommer uten jordbruksarealer.
- Ikke priskontroll – eiendommer med bare uproduktive arealer, evt. i kombinasjon med skog.



# Hva innebærer kravet om priskontroll?

- Konesesjonsloven § 9a første ledd første og annet punktum:  
(1) «... legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.» (2) «En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ...»
- Samfunnsforsvarlig pris innebærer at prisen bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Bla. å sikre rekrutteringen av aktive yrkesutøvere i næringen og legge til rette for eierskap i landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.



# Hva innebærer kravet om priskontroll? – forts.

- Hensynet supplerer momentene som er nevnt i konsesjonsloven § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden.
- Imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.





# Hvordan skal prisvurderingen foretas?

- Kommunen må foreta en prisvurdering i hver enkelt sak.
- Forskrift om saksbehandling ... i saker etter konsesjonsloven ... § 1 annet ledd:

«I alle saker etter konsesjonsloven som gjelder søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det i vedtaket vises hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler. Dersom en på skjønnsmessig grunnlag er kommet fram til en annen pris enn det verdsettelsen av de enkelte delene tilsier, skal de hovedhensyn som har vært avgjørende for dette oppgis.»



# Hvordan skal prisvurderingen foretas? – forts.

- Aktuelle rundskriv og uttalelser:
  - M-3/2002 – Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
  - M-3/2017 punkt 8.2.3
  - LMDs brev 9. januar 2018 – betydning av bebyggelsens tilstand
  - LMDs brev 22. mars 2018 – boverdi ikke forbeholdt små landbrukseiendommer
  - LMDs brev 30. april 2018 - melkekvote
- Avkastningsverdiberegning for jord og skog – M-3/2002 punkt 8.2 og 8.3
- Verdsetting andre rettigheter - M-3/2002 punkt 8.4 og 8.5
- Verdsetting av bygninger - M-3/2002 punkt 8.6