



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klageavgjerd - søknad om konsesjon for erverv av gnr. /bnr. 69/34 i Sandnes kommune

Fylkesmannen sitt vedtak:

Fylkesmannen stadfester Sandnes kommune sitt vedtak i brev datert 31.10.17, det betyr at konsesjonssøknaden om erverv av gnr. /bnr. 69/34 er avslått.

Klagen tas ikkje til følge.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad datert 01.06.17 om konsesjon for erverv av gnr. /bnr. 69/34.

Sandnes kommune behandla søknaden administrativt og vedtaket som blei sendt ut i brev datert 31.10.17 lyd slik:

«I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 gis det ikke konsesjon til [REDAKERT] for erverv av landbrukseiendom gnr 69 bnr 34, som omsøkt den 18.09.2017.

Vedtaket er fattet etter fullmakt i sak rk 200202533 – 46.

Vedtaket er et forvaltningsvedtak og kan påklages. Klagefristen er tre uker etter at dette brevet er mottatt. Klageinstans er Fylkesmannen i Rogaland. Eventuell klage sendes via Sandnes kommune.»

Haver advokatfirma klaga på vedtaket på vegne av [REDAKERT] i brev datert 01.12.17.

Kommunen hadde gitt søkar utsett klagefrist. I klaga blir det mellom anna vist til at:

-vedtaket bygg på feil og oppheva lovheimel.

-kommunen har ikkje vurdert avkastningsverdien til eigedommen sett i lys av den aktuelle drifta.

-søkar har krav på eit pristillegg som grunnlag for konsesjonsbehandlninga.

Vi viser elles til sjølve klagebrevet.

Formannskapet i Sandnes behandla klaga som sak 16/18 i møte den 19.02.18 og tok ikkje klaga til følge (8 mot 5 røyster).

Vi viser elles til dokumenta i saka.

Faktiske forhold

Den aktuelle egedomen er ein ubygd landbrukseigedom med ein total storleik på 19 dekar, av dette er 16,8 dekar registrert som fulldyrka jord. Konesjonsøknaden inneber kjøp av dette arealet til ein pris på kr. 550.000. Egedomen er tenkt nytta som tilleggsjord til søkars eigedom gnr. /bnr. 64/18 m.fl. der dei i dag driv landbruk inkl. plenproduksjon.

Rettslege utgangspunkt

Konesjonsvurderinga tar utgangspunkt i konesjonslova § 9, 1. ledd står det at ved «*ervert av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særleg vekt på:*

- 1. om erverters formål vil ivareta hensynet til bosetting i området,*
- 2. om ervertet innebærer en driftsmessig god løysning, og*
- 3. om ervertaren anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervertet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

Vi viser vidare til § 9a, 1. ledd der det står at:

«Ved avgjørelse av en søknad om konesjon på ervert av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttas til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særleg vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved ervert av ubebygd eiendom som skal nyttas til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.»

Fylkesmannen si vurdering

Etter det vi kan sjå er klagar behandla i samsvar med forvaltningslova (fvl.) kap. VI.

Ved avgjerd av søknad om konesjon for ervert av eigedom er søkaren og føremålet med ervertet eit sentralt tema. Formålet med ervertet må vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande, jf. Ot. prp. nr. 79 (2002-2003).

I den aktuelle vurderinga av om konesjon skal bli gitt har kommunen lagt avgjerande vekt på pris, jf. konesjonslova § 9a. For nærare presisering av omgrepet «*samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*» viser vi til Rundskriv M-3/2002 pkt. 6 der det innleiingsvis står at:

«For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttas til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.»

Under pkt. 7 om verdsettingsprinsipper i det nevnte rundskrivet står det mellom anna at:

«En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konesjonsloven § 1 om å tilgodese «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling» gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, for eksempel kostnadsverdi.

(...)

For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettelsesmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirkningskvantum for skog.»

Under avkastningsberegning for jordbruksarealer, jf. pkt. 8,2 står det innleiingsvis at; «Ved verdiberegningen for jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 90 % av jordbruksarealet i Norge nyttes til gras/grovfor- og/eller kornproduksjon, vil det som regel være naturlig å legge dette til grunn.

I områder med gunstige vilkår for andre planteproduksjoner, f.eks. poteter, grønnsaker, frukt og bær, og hvor dette ut fra bl.a. produksjonsmiljø har sin naturlige plass, kan verdiberegninger ta utgangspunkt i slike produksjoner...» (understreka her).

Fylkesmannen legg til grunn at søkar si avkastning knytt til plenproduksjon forsvarer den omsøkte prisen. Spørsmålet blir om verddivurderinga etter konsesjonslova skal ta utgangspunkt i den aktuelle produksjonen av ferdigplen. Rundskrivet opnar opp for at verdiberekninga kan ta utgangspunkt i andre planteproduksjonar i område med gunstige vilkår for slike og der desse har sin naturlege plass. Ut frå føremålet i konsesjonslova og prisreguleringa, bl.a. målsettinga om å sikre rekruttering av aktive bønder til næringa, meiner vi at verdsettinga etter konsesjonslova ikkje kan baserast på søkar si drift i ei sak som dette. Fylkesmannen legg til grunn at prisvurderinga i denne saka skal ta utgangspunkt i avkastningsberegning for gras/grovforproduksjon i tråd med utgangspunktet i Rundskrivet. I Rogaland, og også i Sandnes, blir det meste av jordbruksareala nytta til gras og grovfor. Dersom vi tar utgangspunkt i avkastningsverdien for plenproduksjon vil det gi ein klart høgare avkastningsverdi enn ved rein grasproduksjon. I dette området vil husdyr / mjølkeprodusentane ikkje kunne konkurrere økonomisk dersom ein legg ein slik avkastningsverdi til grunn sidan ein slik pris ikkje kan forsvarast økonomisk i ein grovforbasert produksjon. Vi meiner derfor at det ikkje er i tråd med konsesjonslovas og priskontrollens føremål å ta utgangspunkt i avkastning ved plenproduksjon i denne saka. Det gjeld særleg sidan dette er ein produksjon som i litt mindre grad er avhengig av spesielle produksjonsegenskapar til jorda, noko som skil denne saka frå den nemnte pris-saka frå Randaberg og andre liknande saker knytt til matproduksjon. Ferdigplenprodusentar har slik sett ein litt større fleksibilitet knytt til lokalisering enn slike spesialproduksjonar som i nokre tidlegare saker har grunngitt forholdsvis høge konsesjonsprisar. Fylkesmannen vil i denne samanhengen også vise til den landbrukspolitiske målsettinga om auka matproduksjon. Vi meiner derfor, som kommunen, at det er sakleg å skilje mellom matproduksjon og annan type produksjon i ei konsesjonssak som dette for å unngå at husdyr/mjølkeprodusentar blir konkurrert ut økonomisk i samband med kjøp av landbrukseigedomar, jf. ovanfor.

I klagebrevet blir det vist til at [REDACTED] har krav på eit pristillegg som grunnlag for konsesjonsbehandlinga. Når det gjeld tilleggsjord kan det bli gitt tillegg inntil 50 % av berekna avkastningsverdi. Fastsettinga av eventuelt pristillegg må vurderast konkret i forhold til kor god rasjonaliseringa er (avstand og driftsmessig løysing). I denne saka er det 4 km mellom dei aktuelle eigedomane. Dette vil medføre ein del køyring på offentleg trafikkerte veier. Vår vurdering er derfor at rasjonaliseringa ikkje er så god at det kan settast 50 % tillegg på prisen. Eit pristillegg i denne saka vil uansett ikkje få avgjerande betydning i forhold til konklusjonen om at den avtalte prisen er for høg.

Fylkesmannen finn at ervervet av konsesjonseigedommen elles er i tråd med konsesjonslova § 9, sjølv om den driftsmessige løysinga ikkje er optimal. Vi finn derimot at det må leggest avgjerande vekt på at den avtalte kjøpesummen er for høg i forhold til målet om ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling på landbrukseigedomar. Vi meiner, som kommunen, at prisvurderinga i denne saka skal ta utgangspunkt i avkastningsberegning for gras/grovforproduksjon

Etter ei samla vurdering etter konsesjonslova §§ 9 og 9a har vi etter dette kome til at klagen ikkje blir tatt til følge. Vi viser også til forvaltningslova § 34, 2. ledd der det mellom anna står at; «*Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.*» Omsynet til ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling er knytt til nasjonal politikk og er slik sett ikkje berre ei kommunal oppgåve. Konsesjonslova gir likevel kommunen som førsteinstans eit visst handlingsrom i forhold til kva utfall den enkelte sak skal få.

Med helsing

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Trond Olav Fiskå
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Trond Olav Fiskå
Saksbehandlar telefon: 51 56 88 69
E-post: fmrotof@fylkesmannen.no

Kopi til:
Haver Advokatfirma v/Vetli Felland