

Haver Advokatfirma AS
Kanalsletta 4
4033 STAVANGER
v/Vetli Felland

Vår dato: 03.09.2018
Vår referanse: 18/24347 - 4
Deres dato: 14.05.2018
Deres referanse: 75645/VF

Anmodning om omgjøring av vedtak vedrørende gnr. 69 bnr. 34 i Sandnes kommune

Landbruksdirektoratet viser til anmodning av 14.5.2018 om omgjøring av Sandnes kommune sitt vedtak av 31.10.2017 om å ikke gi konsesjon til xxxxxxx for erverv av eiendommen gnr. 69 bnr. 34 i Sandnes kommune.

Sakens bakgrunn

xxxxxxx inngikk kjøpekontrakt med xxxxxxx for gnr. 69 bnr. 34 i Sandnes kommune 9.2.2016, og søkte konsesjon for ervervet i søknad mottatt av kommunen 18.9.2017. Eiendommen er ubebygd, og har et totalareal på 19 dekar, der 16,8 daa er registrert som fulldyrka jord, 1,5 daa er uproduktiv skog, 0,5 daa jorddekt fastmark og 0,2 daa bebygd areal. Den avtalte prisen var kr 550 000,-. Formålet med ervervet er å benytte arealet til plenproduksjon, en driftsform som etter det opplyste er igangværende. Arealet har tidligere vært benyttet til gress-/grovfôrproduksjon. Erververne eier fra før gnr. 64 bnr. 18 m. fl., om lag 4 km unna konsesjonseiendommen. Her drives varierende landbruksdrift inkludert plenproduksjon.

Sandnes kommune ga ikke konsesjon for ervervet ved vedtak 31.10.2017, idet prisen ble ansett for å være for høy. Kommunen opplyste at et nabobruk var interessert i å kjøpe eiendommen til landbrukstakst. Ved sin prisvurdering la kommunen til grunn at det har vært akseptert høye priser per dekar fulldyrka tilleggsjord (inntil kr 18 000,-) på Jæren, men at dette har vært til grønnsaksproduksjon. Videre at søkerne kjøpte fulldyrka jord til en pris av kr 15 000,- per dekar i 2013. Kommunen la til grunn at avtalt kjøpesum utgjør kr 32 000,- per dekar.

På vegne av søkerne ble vedtaket påklaget av Haver advokatfirma ved advokat Felland 1.12.2017. Det anføres feil ved lovanvendelsen, skjønnsutøvelsen og faktum. I klagen hevdes hovedsakelig at xxxxxx to år forut for ervervet har produsert ferdigplen på eiendommen, og at denne er godt egnet til formålet. Avtalt kvadratmeterpris ved salget er kr 29,-. Det hevdes at xxxxxx salgssinntekt per kvadratmeter ferdigplen er kr 38,-, og at plenproduksjonen ved dette forsvarer en betydelig høyere kvadratmeterpris enn kr 18,-, som Sandnes kommune har lagt til grunn som riktig prisnivå. Det hevdes at kjøpesummen vil bli inntjent i løpet av få år. Det trekkes paralleller til konsesjonssaker hvor landbruksproduksjonen har vært grønnsaker, og høyere pris har blitt akseptert. Det

hevdes at det er en feil at Sandnes kommune ikke har tatt høyde for en marginal verdibetraktning ved rasjonaliseringen, nærmere angitt til 50 % av avkastningsverdien. Det hevdes at eiendommens beliggenhet, nær E-39, medfører en merverdi i form av reklame for plenproduksjon, og at det er en feil at det ikke er tatt høyde for denne markedsføringsverdien ved prisvurderingen. Det anføres at det er lagt vekt på utenforliggende hensyn, idet kommunen i sin saksutredning har skrevet at et nabobruk er interessert i eiendommen til landbrukstakst. Det anføres at korrekt pris per dekar er kr 28 947,-, ikke kr 32 000,- som kommunen har lagt til grunn. Sandnes kommune fastholdt sitt vedtak ved behandling 19.2.2018, og klagen ble sendt Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse. Vi viser til avgjørelsen.

Fylkesmannen i Rogaland stadfestet Sandnes kommunes vedtak 16.3.2018. I sin behandling skriver fylkesmannen at hun legger til grunn at søkers avkastningsberegning forsvarer den avtalte prisen. Fylkesmannen vurderer det imidlertid slik at ut fra konsesjonslovens formål, formålet med priskontroll og tilhørende retningslinjer og ut fra den landbrukspolitiske målsetningen om økt matproduksjon, må det tas utgangspunkt i avkastningsberegning for gress-/grovfôrproduksjon ved vurdering av konsesjonspris. Videre at det grunnet avstand mellom konsesjonseiendommen og søkers øvrige eiendom ikke kan aksepteres et fullt tillegg på 50 % ut fra en marginal verdibetraktning, slik det er åpnet for i rundskriv. Fylkesmannen skriver at uansett om den marginale verdibetraktningen settes til 50 %, er prisen for høy.

Anmodningen om omgjøring av 30.4.2018

Anmodningen om omgjøring ble oversendt Landbruks- og matdepartementet (LMD). Anmodningen ble mottatt av Landbruksdirektoratet som rette instans 14.5.2018. Det er sendt ut informasjon om saksbehandlingstid hos Landbruksdirektoratet i brev av 29.5.2018. Videre ba Landbruksdirektoratet samme dag om å få tilsendt alle sakens dokumenter fra Fylkesmannen i Rogaland. Sakens dokumenter ble mottatt her pr e-post 31.5.2018 fra fylkesmannen, og er ikke sendt i kopi til anmoder, idet de er kjent fra tidligere saksgang.

I anmodningen anføres mye det samme som i klagen datert 1.12.2017, blant annet at det må være feil at Fylkesmannen tar utgangspunkt i gress-/grovfôrproduksjon i stedet for den faktiske bruken og avkastningen av arealet. Det hevdes at den avtalte prisen er forsvarlig for denne driftsformen, og at dette må tillegges stor vekt i prisvurderingen. Dette anføres å være et prinsippsspørsmål. Det anføres at det må være feil av kommunen å se bort fra den markedsføringsverdi eiendommen har gjennom sin geografiske beliggenhet ved prisvurderingen etter konsesjonsloven. Det hevdes at eiendommen er svært viktig for Årsvolls drift, og at driften er igangværende. Det hevdes at et avslag er i strid med både konsesjonslov og retningslinjer. Landbruksdirektoratet viser til anmodningen i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratets kompetanse til å omgjøre underordnet organs vedtak følger av forvaltningsloven (fvl.) § 35. Landbruksdirektoratet kan omgjøre vedtaket dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, jf. fvl. § 35 annet ledd jf. første ledd bokstav a. Landbruksdirektoratet kan også omgjøre vedtaket dersom det må anses ugyldig, jf. fvl. § 35 annet ledd, jf. første ledd bokstav c.

Innledningsvis bemerkes at Sandnes kommunes grunnlag om at prisen er kr 32 000,- per dekar ikke kan sies å ha medført en feil som fører til ugyldighet. Søker har videre opplyst at det er betalt kr 32,- per kvadratmeter i sin konsesjonssøknad. Totalprisen for ervervet er uansett kjent og korrekt lagt til grunn for vedtaket. Landbruksdirektoratet kan heller ikke se at kommunens henvisning til konsesjonsloven (konsl.) § 9, og ikke § 9 a, ved førstegangsbehandling av søknaden, er en saksbehandlingsfeil som kan medføre ugyldighet. Feilen er uansett rettet ved klageomgangen.

Landbruksdirektoratet har ingen bemerkninger til kommunens og fylkesmannens vurdering av at ervervet ellers er i tråd med konsesjonslovens formål, jf. konsl. § 9 første ledd nr 1-4.

Landbruksdirektoratet legger til grunn at avtalt pris per dekar er kr 28 947,-.

Anmodningen gjelder kommunens og fylkesmannens vurdering av konsl. § 9 a, priskontroll ved erverv av landbrukseiendom, med tilhørende retningslinjer. § 9 a første ledd lyder:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde 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 ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom

Landbruksdirektoratets vurdering av utgangspunktet for priskontrollen

Det er ikke omstridt at ervervet er underlagt priskontroll. Eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Spørsmålet blir om kommunen og Fylkesmannen har tatt korrekt utgangspunkt for sine vurderinger av prisen når de har antatt at det er beiting og gress-/grovfôrproduksjon, og ikke plenproduksjon, som danner grunnlaget for verdiberegningen. Fra tilhørende rundskriv M-3/2002 punkt 7, prisrundskrivet, hitsettes:

Utgangspunktet for prisvurderingen er konsesjonsloven § 1 nr. 4 hvoretter ett av lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

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

Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

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

Fra samme rundskriv punkt 8.2:

Ved verdiberegningen av 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-/groufôr- 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. I denne sammenheng pekes det på at en ved verdiberegningen for slike mer spesialiserte produksjoner ikke kan legge hele jordbruksarealet på vedkommende eiendom til grunn, men - ut fra hensynet til nødvendig vekstskifte - en forholdsmessig del av arealet.

I konsesjonssammenheng anses det generelt riktig med mest mulig like verdier på samme slags mark. For å stimulere til rasjonaliseringstiltak, bl.a. salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, kan det for jordbruksareal legges marginal verdibetraktning til grunn når konsesjonspris vurderes. For at marginal verdibetraktning skal nyttes, må det gjelde rasjonalisering som er i samsvar med jordlovens formål.

Ramme for eventuelt tillegg i forhold til vanlig avkastningsverdi fastsettes til inntil 50 %. Innen rammen på 50 % må tillegg vurderes konkret i den enkelte sak. For helt små arealer, f.eks. som følge av grensejusteringer og rene arronderingstillegg, kan det skjønnsmessig aksepteres noe høyere tillegg enn 50 % av vanlig avkastningsverdi.

Landbruksdirektoratet har ingen bemerkninger til kommunens og fylkesmannens vurdering av at utgangspunktet for prisvurderingen i denne saken må gå etter hovedlinjene som fastsatt i rundskriv M-3/2002. Landbruksdirektoratet kan ikke se at det hefter feil ved lovanvendelsen, eller at det hefter skjønnsmessige feil ved kommunens eller fylkesmannens vedtak i så henseende. Ei heller kan vi se at kommunens opplysning om at en nabogård er interessert i erverv av arealet medfører at det er begått saksbehandlingsfeil. Landbruksdirektoratet finner etter dette ikke grunnlag for å ta anmodningen om omgjøring til følge.

Avsluttende bemerkninger fra Landbruksdirektoratet

I rundskriv M-3/2017 side 25 er det sagt at det kan være aktuelt for selger å få avklart med kommunen hvilket prisleie som er aktuelt ved salg av eiendommen forut for selve salget. Dette for å skape forutberegnelighet for kjøper og selger. Dette er åpenbart gjort i saken, og formidlet kjøper og selger, idet kjøpekontrakten § 12 sier at landbrukssjef Daniela Dobbert i Sandnes kommune «har gjort det tindrende klart» at det kan godtas maksimalt kr 350 000,- for eiendommen. Kjøper er videre gitt, og har tatt, konsesjonsrisikoen ved ervervet.

Fylkesmannen skrevet har ved sin klagebehandling skrevet: *I klagebrevet blir det vist til at xxxxxx har krav på eit pristillegg som grunnlag for konsesjonsbehandlninga. 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 har deretter overlatt nærmere prisvurdering til det kommunale handlingsrom.*

Kommunen har på sin side ikke tatt konkrete stilling til anførselen om manglende vurdering av pristillegg ved erverv av tilleggsjord ved sine behandlinger av saken 31.10.2017 og 19.2.2018.

Landbruksdirektoratet bemerker at det ikke foreligger en konkret vurdering hvilken pris som kan aksepteres ved salg av eiendommen ved kommunens vurdering av saken, og eventuelt vurdering av tillegg etter en marginal verdibetraktning. Landbruksdirektoratet ser imidlertid ikke at det er grunnlag for å gjøre om på kommunens/fylkesmannens vedtak, idet dette ikke har virket inn på resultatet i saken.

Kommunen bes om å klargjøre høyeste konsesjonspris som kan aksepteres ved salg av denne eiendommen, inkludert en vurdering av eventuelt pristillegg på inntil 50 % av kjøpesummen, dersom det senere blir behov for dette.

Landbruksdirektoratet kan ellers vanskelig se at søkers anførsler om å gi tillegg for eiendommens beliggenhet i form av en markedsføringsverdi kan føre frem.

Landbruksdirektoratet tar ikke anmodningen om omgjøring til følge.

Landbruksdirektoratets avgjørelse er en beslutning, som ikke kan påklages videre. Idet beslutningen ikke innebærer en omgjøring til gunst for søker, er det heller ikke grunnlag for krav om dekning av saksomkostninger etter fvl. § 36. Kommunen må etter konsl. § 18 sette en frist for erververne til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Berit Lundamo
fung. seksjonssjef

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Haver Advokatfirma AS	Kanalsletta 4	4033	STAVANGER
-----------------------	---------------	------	-----------

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	Stavanger
Landbruks- og matdepartementet	Postboks 8007 Dep	0030	OSLO
Sandnes kommune	Postboks 583	4305	SANDNES