

**Fylkesmannen i Trøndelag**

Tröndelagen fylhkenålma

Vår dato:

09.09.2019

Vår ref:

2019/9753

Kommunens dato:

07.08.2019

Kommunens ref:

10320/2019/5017/11/1

Advokat Stine H Thorsen

Postboks 63

2001 LILLESTRØM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Trine Gevingås, 73 19 92 72

Behandling av klage i sak som gjelder konsesjon på erverv av eiendommen Bjugn 11/1

Fylkesmannen har stadfestet kommunens vedtak om å avslå konsesjon på grunn av at avtalt kjøpesum er for høy, jf. konsesjonsloven § 9a. Klagen fra selgeren av konsesjonseiendommen er etter dette ikke tatt til følge.

Saksgang:

Håvard Green har søkt om konsesjon for sitt erverv av gnr. 11 bnr. 1 i Bjugn kommune. Dette er en landbrukseiendom, og formålet med ervervet er landbruksvirksomhet i samdrift.

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn behandlet konsesjonssøknaden i møte den 29.05.2019. Rådmannen hadde innstilt på avslag fordi avtalt kjøpesum var for høy sett på bakgrunn av konsesjonslovens regler om priskontroll. Landbruksnemnda fant at prisen kunne aksepteres innenfor rammen av en forsvarlig prisutvikling, og konsesjon ble gitt.

Håvard Green påklaget konsesjonsinnvilgelsen. Hovedargumentet i klagen er at avtalt kjøpesum er for høy, og at rådmannens innstilling derfor burde blitt vedtatt. Konsesjonssøker er part i saken og har derfor klageadgang også på et positivt vedtak, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Landbruksnemnda behandlet klagen i møte den 26.06.2019. Klagen ble tatt til følge, og det ble fattet nytt vedtak i tråd med rådmannens innstilling. Det nye vedtaket innebærer at konsesjon er avslått med hjemmel i konsesjonsloven § 9a. Her heter det at det ved konsesjonsbehandling skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en forsvarlig prisutvikling.

Selger av eiendommen, Runar Schanke, har ved brev datert 15.07.2019 fra advokat Stine H. Thorsen klaget på konsesjonsavslaget. I klagen er det pekt på det som etter klagers vurdering er feil i kommunens saksbehandling. Disse anførselene vil bli nærmere gjennomgått nedenfor. Klager er også uenig i kommunens rettsanvendelse og skjønnsutøvelse. Dette er ikke nærmere presisert. Men vi tolker det slik at Schanke mener at den kjøpesummen som opprinnelig ble avtalt med konsesjonssøker, og som også er i tråd med takst, er innenfor rammen som konsesjonslovens krav til en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendom trekker opp.



Selgers klage er forelagt konsesjonssøker for uttalelse. Green har kommet med merknader i brev datert 23.08.2019.

Vi har i brev datert 15.08.2019 bedt kommunen utdype en del forhold, bl.a. i forhold til verdsettingen av jordbruksarealene på konsesjonseiendommen. Kommunen har gitt utfyllende vurderinger i brev datert 20.08.2019. Kommunens brev er forelagt selgeren til uttalelse, og i brev datert 30.08.2019 har han kommet med kommentarer.

Konsesjonseiendommen:

I henhold til gårdskartet har konsesjonseiendommen et totalareal på 734 dekar, hvorav 311 dekar er fulldyrket jord. I tillegg består eiendommen av 30 dekar innmarksbeite og 52 dekar produktiv skog. Bygningsmassen er i relativt dårlig stand ifølge det som er opplyst bl.a. i konsesjonssøknaden. En nyere driftsbygning for melkeproduksjon er oppgitt å være i middels tilstand, med behov for noe vedlikehold. Våningshus og en eldre driftsbygning er oppgitt å være meget dårlig, nærmest rivningsobjekter. To redskapshus skal være i dårlig teknisk tilstand.

Kommunen opplyser at det har vært drevet melkeproduksjon på gården i flere generasjoner, de siste årene som del av Tøndel samdrift. Melkekvote på 189 000 liter i Tøndel samdrift følger eiendommen. Konsesjonssøknaden inkluderer gårdens andel i sameie, bruksrett til naust ved Engneset og 12 hyttetomter. Det foreligger en verddivurdering fra januar 2018. Her er verdien på eiendommen satt til kr. 8.850.000. Verdien av melkekvoten, kr. 1.300.000, er medregnet. Avtalt kjøpesum inkludert omkostninger er på kr. 9.071.775.

Konsesjonssøkers formål:

Konsesjonseiendommen benyttes allerede av Tøndel samdrift til produksjon av melk, kjøtt og korn. Green har flyttet til bruket og tatt over denne produksjonen. Han har vokst opp på gård og har utdanning innen agronomi, landbruksteknikk (bachelor), sivilagronom og sivilingeniør. I tillegg opplyser han å ha allsidig praksis innen jordbruk. Søker opplyser at han også har kjøpt dyrkajorda på eiendommen gnr 10 bnr 11 (106 daa), og ønsker å legge denne til eiendommen. Det er søkt konsesjon for dette ervervet. Planen er at han i tillegg skal kjøpe melkekvoten til samdriftspartneren ved årsskiftet. Samdriften produserer i dag kun 40% av kvoten. Mange av dyrene ble slaktet ut ved overtakelse av eiendommen på grunn av helsetilstanden, og Green er i gang med å bygge opp besetningen.

Når det gjelder de øvrige faktiske opplysningene viser til kommunens saksutredning og taksten.

Det rettslige grunnlaget for behandling av klagen:

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom av 28.11.2003 har til formål å regulere og kontrollere eiendomsomsetningen for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten at det er grunnlag for å innvilge konsesjon. Det vises til lovens § 1 og 2.

Når det gjelder hvilke forhold som er av betydning for at konsesjon skal kunne gis, er det i § 9 listet opp en del forhold som skal tas i betraktning når ervervet gjelder landbrukseiendom:

- Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- Om erververen anses skikket til å drive eiendommen
- Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.



Lovens § 9a gir hjemmel for å føre kontroll med at prisen på landbrukseiendom ikke blir høyere enn det som anses samfunnsmessig forsvarlig.

Det er gitt retningslinjer for konsesjonsmyndighetenes vurdering i rundskriv M-3/2017 og M-3/2002.

Klageinstansens kompetanse:

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken. Alle anførsler fra klageren skal vurderes. Fylkesmannen har plikt til å legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunens frie skjønnsutøvelse. Det vises til forvaltningsloven § 34.

Vurdering:

1. Saksbehandlingen:

En del av anførslene i klagen fra selger dreier seg om at kommunen har gjort feil i sin saksbehandling som har fått innvirkning på vedtaket om å avslå konsesjon. Selger Runar Schanke ble ikke gjort kjent med klagen fra Green. Schanke var heller ikke til stede på befaring med kommunen og Green. I klagen fra Schanke er det anført at dette er i strid med kommunens plikt til å opplyse saken så godt som mulig, og i strid med regelen om at en part skal få nye opplysninger i en sak til uttalelse.

Regelen i forvaltningsloven § 17 om at man skal gis rett til å uttale seg om nye opplysninger i en sak, gjelder direkte bare for de som har status som «part» i en sak. I en konsesjonssak vil søkeren alltid være part, jf. forvaltningsloven § 2 e. Her er partsbegrepet definert som en person som en avgjørelse retter seg mot eller ellers direkte gjelder.

Selger av en eiendom er ikke part i en konsesjonssak. Det vises til retningslinjene for tolkingen av partsbegrepet i rundskriv M-3/2017 om konsesjon, priskontroll og boplikt.

Selger vil imidlertid kunne ha såkalt rettslig klageinteresse og dermed klagerett. Vurderingen av avtalt kjøpesum i en konsesjonssak må sies å ha slik betydning for selgeren at det er rimelig at vedkommende får mulighet til å klage på at konsesjonsmyndighetenes prisvurdering.

Regelen om såkalt kontradiksjon i § 17 gjelder direkte bare for sakens parter. Siden selger ikke anses for å være part i en konsesjonssak, foreligger det ikke noe brudd på saksbehandlingsregelen fra kommunens side.

Nettopp fordi spørsmål som gjelder hva som kan godtas som høyeste akseptable konsesjonspris berører selger i så stor grad, ville det vært naturlig å involvere selger noe mer enn det kommunen har gjort i dette tilfellet. Kommunen gjennomførte befaring på konsesjonseiendommen med tanke på å fastslå hvilken pris som kunne aksepteres ved konsesjonsbehandling. Det er på det rene av konsesjonssøker var tilstede på denne befaringen. Her burde kommunen også varslet selger om befaringen, og gitt ham mulighet til å komme med merknader bl.a. til påstander om feil i taksten. Etter Fylkesmannens vurdering er imidlertid saken godt nok opplyst med tanke på det som er vurderingstemaet etter konsesjonsloven.

Vi kan etter dette ikke se at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil som er av betydning for gyldigheten av det påklagede vedtaket. Vi finner heller ikke grunn til å tro at kommunen har tatt utenforliggende hensyn i sin vurdering av hvilken pris som kan aksepteres etter konsesjonsloven.



Det er uvanlig at en konsesjonssøker klager på en konsesjonsinnvilgelse. Kommunen fattet først vedtak om at avtalt kjøpesum kunne aksepteres, mens etter klage ble det vedtatt å redusere prisen. Vi har merket oss anførselene fra Schanke i brev datert 30.08.2019 om at det ikke hadde kommet fram opplysninger som tilsa at kommunen skulle kunne endre standpunkt om pris på konsesjonseiendommen. Uavhengig av om det har kommet fram nye opplysninger, hadde kommunen kompetanse til å endre sitt vedtak innenfor rammen av forvaltningsloven § 33 andre ledd. Vi kan heller ikke på dette punktet se at det er gjort feil som er av betydning for gyldigheten av det påklagede vedtaket.

2. Konsesjonsvurderingen etter § 9:

Vi har merket oss kommunens vurdering i forhold til at det er svært positivt at det rekrutteres nye melkeprodusenter, og særlig i et område som er godt egnet til denne produksjonen. Konsesjonssøker har flyttet til konsesjonseiendommen, og den er derfor bosatt etter at våningshuset har stått tomt i en periode. Ervervet er i tråd med de momentene i § 9 som er listet opp ovenfor, og dette taler for at det innvilges konsesjon.

3. Priskontrollen etter § 9a:

Konsesjonseiendommen er av en slik art at det i tillegg til momentene i § 9, skal legges særlig vekt på om avtalt kjøpesum tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det vises til konsesjonsloven § 9a. Med dette menes en pris på landbrukseiendom som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Skal disse målene nås, er det nødvendig at prisen ikke blir høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien den har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Sertifisert takstmann Torleif Hove har gjort en verdivurdering i forbindelse med salget. Han befarte konsesjonseiendommen i januar 2018. Samlet verdi er beregnet til kr. 8.850.000. Inkludert i denne summen er melkeknoten som er verdsatt til kr. 1.300.000. Det er bare kjøpesummen for den faste eiendommen som er gjenstand for kontroll etter konsesjonsloven § 9a. Etter fradrag av summen for melkeknoten blir verdi for eiendommen kr. 7.550.000. Kommunen har etter en samlet vurdering kommet fram til at høyeste akseptable konsesjonspris er på kr. 6.500.000.

Arealene på konsesjonseiendommen, jord, skog/utmark og hyttefelt er verdsatt til kr. 2.000.000 både av kommunen og i Hoves takst. Jordbruksarealene er i begge verdivurderingene verdsatt til kr. 1.550.000, noe som gir en pris på om lag kr. 5.000 per dekar. Dette synes i utgangspunktet å være noe lavt sett på bakgrunn av pris for fulldyrket jord andre steder i fylket. Vi har derfor i brev datert 15.08.2019 bedt kommunen gi en mer utfyllende vurdering når det gjelder jordbruksarealene på konsesjonseiendommen. Kommunen har gitt tilbakemelding i brev datert 20.08.2019:

«Eiendommens dyrkajordareal består av om lag 250 daa sandjord (parsell 1 og 2) og 60 daa omdannet myrjord (parsell 3- Langmyra)). I tillegg 30 daa innmarksbeite (parsell 4). Totalt om lag 340 daa jord med god arrondering. Parsell 1 består av godt drenert sandjord og er av god kvalitet. Parsell 2 har noe mer behov for drenering. Parsell 3 er noe vått med noen områder som ikke er kjørbare. Det ligger godt til rette for drift på disse arealene, men det er etterslep på fornying av enga. Eiendommen er drevet i samdrift med et totalareal på 680daa.

Det har vært stor forskjell i etterspørsel og pris ved jordsalg i kommunene Ørland og Bjugn. Prisene og etterspørselen har vært størst på Ørlandet der det er stort innslag av korndyrking. I Bjugn kommune er det overskudd av jord og prisene har ikke vært på samme høye nivå som på Ørlandet. Pris ved salg av dyrkajord i det siste året vært mellom 6.500 og 8.000kr/daa i Ørland og mellom 2.500 til 5.300 kr per daa i Bjugn. Parsell 1 og 2 kan sammenliknes med arealet på Ørlandet, men parsell 2 trenger noe drenering. Parsell 3 har om lag 50% torvmyr og trenger noe drenering. Mye av arealet er gammel eng og etterspørselen etter dyrkajord i området er lav - som i Bjugn kommune forøvrig. Anslag på verdi: Parsell 1: 6.500kr/daa,



Parsell 2: 5.000kr/daa, Parsell 3: 3.000kr/daa, Parsell 4: 2.000kr/daa. Dette gir en gjennomsnittspris på om lag 5.000kr/daa, totalt kr 1.700.000 for de 340 daa med dyrkajord og innmarksbeite.»

Etter å ha fått en utdypende vurdering, kan Fylkesmannen ikke se at det er grunnlag for å overprøve kommunens verdivurdering av jordbruksarealene. Kommunen har justert verdien av jordbruksarealet noe opp sammenlignet med sin opprinnelige vurdering, fra kr. 1.550.000 til kr. 1.700.000. De øvrige arealene er verdivurdert til kr. 450.000. Vi har ingen merknader til dette.

Den klagende part er gitt mulighet til å uttale seg til kommunens brev datert 20.08.2019. Han har i brev datert 30.08.2019 kommentert at han ikke har merknader til kommunens vurdering av jordbruksarealene. Hverken i klagen eller i senere brev har Schanke tatt til motmæle mot kommunens verdivurdering av bygningsmassen, til tross for at kommunens vurdering avviker fra taksten på en rekke punkter. Kommunen har vurdert våningshuset til kr. 500.000, mens dette i taksten er vurdert til kr. 1.300.000. Det er en del ulikheter i beskrivelsen av våningshuset i taksten og kommunens vurdering. Vurderingen av hva som er nedskrevet gjenanskaffelsesverdi for en bygning er nokså skjønnsmessig. Taksten til Hove og kommunens vurdering er gjort med et og et halvt års mellomrom. Vi slutter oss til kommunens vurdering på dette punktet.

Den nyeste driftsbygningen og de to redskapshusene er i sum verdsatt likt av kommunen og Torleif Hove. Vi finner ikke grunn til å gå nærmere inn i denne vurderingen og slutter oss til vurderingen av at verdien for disse bygningene i sum er på kr. 4.000.000.

Den eldste driftsbygningen på eiendommen er etter kommunens vurdering ikke brukbar etter dagens standard. Etter kommunens vurdering framstår bygningen som et rivningsobjekt, og det er satt negativ verdi på bygningen tilsvarende det som antas å være kostnader forbundet med rivning. Hove har i sin takst beskrevet at den eldste driftsbygningen i januar 2018 var i bruk til framføring av storfeslakt. Hove har satt verdien på dette bygget til kr. 250.000. Vi er i tvil om det er grunnlag for å sette en negativ verdi på denne bygningen, og setter verdien til kr. 0.

Fylkesmannen kan etter dette langt på vei slutte seg til kommunens vurdering av konsesjonspris slik den framgår av vedtaket som er fattet den 26.06.2019. Vi har foretatt en viss oppjustering bl.a. basert på de mer utdypende vurderingene rundt eiendommens jordbruksarealer slik det framgår av kommunens brev datert 20.08.2019. Vi finner at høyeste akseptable konsesjonspris er kr. 6.650.000.

Fylkesmannen legger avgjørende vekt på hensynet til en forsvarlig prisutvikling i denne konsesjonssaken, slik at konsesjon avslås. Håvard Green kan etter dette ikke sitte som eier av eiendommen uten at prisen reduseres. Green må innen fire uker etter dette vedtaket er fattet, gi beskjed til kommunen om hvordan forholdet skal ordnes. Dette kan f.eks. gjøres ved at det leveres en bekreftelse signert både kjøper og selger hvor det framgår at prisen er redusert i tråd med dette vedtaket.

4. Avsluttende merknader:

Vi har merket oss opplysningene som både kjøper og selger har gitt bl.a. om hvilke mangler kjøper burde avdekket på et tidligere tidspunkt. Disse forholdene er imidlertid ikke av betydning for den kontrollen som konsesjonsmyndighetene skal utføre ved omsetning av fast eiendom.

Fylkesmannen har vurdert de anførselene som fremsettes i klagen fra Runar Schanke, men kan ikke se at kommunens vedtak av 26.06.2019 lider av feil som gir oss grunn til å komme til et annet resultat. Det fattes etter dette følgende



Vedtak:

Med hjemmel i konsesjonsloven § 9a jf. forvaltningsloven § 34 avslås Håvard Green sin søknad om konsesjon på erverv av gnr. 11 bnr. 1 i Bjugn kommune.

Høyeste akseptable konsesjonspris settes til kr. 6.650.000.

Klagen fra Runar Schanke tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Trine Gevingås
seniorrådgiver/jurist
Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ørland kommune	Postboks 401	7129	BREKSTAD
Advokatfirmaet Nidaros DA	Kjøpmannsgata 19	7013	TRONDHEIM