

Priskontroll etter konsesjonsloven § 9a

Digital møteplass – 17.01.2025

Trine Gevingås

Landbruksavdelingen



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje



17.01.2025

Et viktig fokusområde for Statsforvalteren i 2025

- Viktige regler!
 - Prisene på landbrukseiendom må holdes på et nivå som bidrar til å sikre de landbrukspolitiske målsettingene, rekruttering mv.
 - Ulike utfordringer i fylket: På Innherred er jordprisene høye pga stor etterspørsel, mens eiendommer i sentrale områder rundt Trondheim har høy pris pga attraktivitet som boplass
- Vanskelige å praktisere?
 - Krever særlig kompetanse i forvaltningen, samt at sterke (markeds)krefter virker i motsatt retning

En litt overordnet tilnærming i dag...

- ..med vekt på:
 - Hvordan skal konsesjonsmyndighetene forholde seg slik at vi når målsettingen om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling?
 - Hvordan tolke og anvende konsesjonslovens regler om priskontroll slik at prisene på landbrukseiendom holder seg på et nivå som bidrar til at formålet med reglene nås?
- Mer detaljert gjennomgang med vekt på verdsetting av jord på landbrukskonferansen 20—21. mars.

Litt om reglene - konsesjonsloven § 9a

- Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd 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 ubebyggd 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 bebyggd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

Priskontroll – når?

- **Det gjøres priskontroll på**

- bebygde eiendom med over 35 dekar fulldyrket jord og overflatedyrket jord
- ubebygde eiendom med fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.

- **Det gjøres ikke priskontroll på**

- bebygde eiendom med et brukbart bolighus når kjøpesummen er under 3 500 000 kroner
- bebygde eiendom med skog, innmarksbeite og uproduktive arealer
- ubebygde eiendom med skog og uproduktive arealer

- Beløpsgrensen på 3 500 000 kroner gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard, slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. I denne forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

Hva med de øvrige hensynene som skal tillegges særlig vekt i konsesjonsloven?

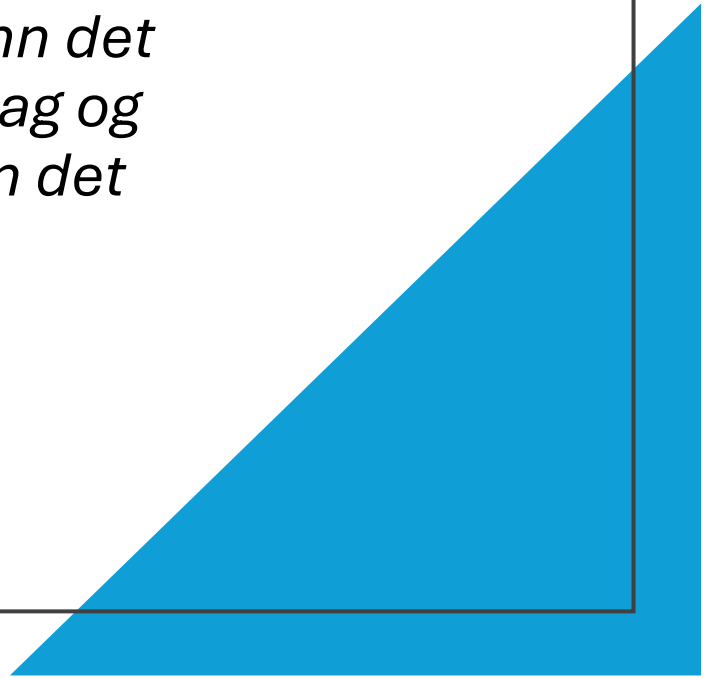
- Det er jo flere forhold det skal legges særlig vekt på etter §§ 9 og 9a:
 - Bosetting
 - Driftsmessig god løsning
 - Skikket
 - Helhetlig ressursforvaltning mv.
 - Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- Kommunen har et handlingsrom til å velge hva som skal tillegges avgjørende vekt, Statsforvalteren har ansvar for at de nasjonale hensynene, bl.a. priskontrollen, ivaretas.
- Det er ikke ulovlig å innvilge konsesjon selv om avtalt kjøpesum er for høy ift. § 9a dersom kommunen mener andre forhold bør tillegges større vekt
- Bondens produksjonsgrunnlag – jorda – er i ferd med å bli dyr i enkelte deler av fylket, da er det ekstra viktig at hensynet til forsvarlig prisutvikling gis tilstrekkelig oppmerksomhet.

§ 9a – priskontrollen - må forstås og anvendes i tråd med formålet med denne regelen

- Samfunnsmessig forsvarlig pris må forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken:
 - - sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen
 - - legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning
 - - legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket.
- Priskontrollen på landbrukseiendommer har til formål å sikre at landbrukseiendommer ved salg blir omsatt til priser som kan forsvares ut fra avkastningsevnen

Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

- *Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.*



Retningslinjene for priskontrollen

Rundskriv M-1/2021 og M-3/2002

- Tydeliggjøring av reglene og prinsipper for verdsetting

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen

- «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.»
 - Denne regelen utfyller forvaltningslovens regler om begrunnelse jf. fvl. §§ 24 og 25

I et marked
med stor
etterspørsel og
høye priser, må
konsesjonsmyndighetene sørge
for at prisnivået
er forsvarlig

- Hvis vi ved å regne oss fram til en verdi på konsesjonseiendommen kommer til en sum som er høyere enn avtalt kjøpesum, hva gjør vi?
- Hva betyr det hvis vi synliggjør at konsesjonsmyndighetene ville akseptert en høyere pris enn avtalt kjøpesum?
- Skal konsesjonsmyndighetene opptre «prisdrivende»? Bruker vi priskontrollen i konsesjonsloven i tråd med formålet da?

Om skjønnsutøvelsen og verdsettelsen av de enkelte delene av eiendommen

- Verdiberegninger basert på retningslinjene er et hjelpemiddel for den verdivurdering som konsesjonsmyndighetene skal foreta i samsvar med konsesjonsloven. Det resultat beregningene viser, skal være gjenstand for en egen vurdering. Det må bl.a. skjeles til egenkapitalbehov, og resultatet må sammenholdes med erfaringstall som ellers finnes. (M-3/2002)
 - ***Altså: dette er ikke bare matematikk, det må (her som ellers...) utøves et skjønn. Skjønnnet skal utøves på grunnlag av formålet med priskontrollen som er å sikre en samfunnsmessig forsvarlig pris.***
- Fullstendige verdiberegninger som det er gjort rede for i rundskriv M-3/2002, skal bare utføres i konsesjonssaker hvor det er tvil om avtalt kjøpesum er i samsvar med konsesjonsloven. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen, kan vurderingen av prisspørsmålet synliggjøres i saksutredningen på en enklere og mindre arbeidskrevende måte enn en fullstendig verdiberegning.
 - **Der det finnes takst som angir en pris som kan synes akseptabel og avtalt kjøpesum er i tråd med denne, kan man ta utgangspunkt i taksten. Vi skal ikke regne oss fram til en høyere pris. Da risikerer vi å jobbe imot det formålet som priskontrollen har.**

Verdsetting i
tråd med
formålet om
en forsvarlig
prisutvikling,
hva vil det si i
praksis?

- **Eksempel: alternativ bruk av ledige driftsbygninger**
 - Driftsbygningen er verdsatt til kr. 2.800.000 i takst. Opplyst at byggeåret er 1900, med påbygning og modernisering i 1974 og 1979. Videre heter det at bygningen er godt vedlikeholdt og har meget god nytteverdi for utleie, men ikke for dyrehold.
 - **Det er lovlig bruk av en bygning som skal legges til grunn for verdsettingen.** For at man skal kunne kapitalisere årlig leieinntekt må det foreligge lovlig vedtak om dispensasjon fra LNF-formålet til aktuell (lovlig) bruk, og det må være gitt bruksendringstillatelse i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Så selv om mange eldre driftsbygninger brukes til inntektsbringende lagerformål uten at dette er omsøkt og godkjent, så er det i konsesjonssammenheng - og i forhold til priskontrollen - lovlig og godkjent bruk som skal legges til grunn.
 - Resultat: prisen på driftsbygningen ble redusert basert på kommunens erfaringer med verdsetting av lignende bygninger i andre saker.

Verdsetting av jord – kostnadene som legges inn i regnestykket kan gi store utslag i dekarpris

- En nylig avgjort klagesak: Konesesjonseiendommen: totalt 1231 dekar, 70 fulldyrket, 29 innmarksbeite og 970 dekar produktiv skog. Bebyggelsen fradelt. Formål: tilleggsareal til bruk som drives med eggproduksjon og kjøttfe
 - Jorda fordelt på 9 skifter, om lag 30 % har en hellingsgrad større enn 1:3, og ca. 20 % mellom 1:3 og 1:5. Drevet med økologisk grovfôrproduksjon.
- Avtalt kjøpesum: 2 220 000. Kommunens vedtak: 1 529 000. Konesesjon avslått.
- Klagen: verdien på jord og skog er satt for lavt.
- Kommunens behandling av klagen: 1 920 040. Kommunen tok klagen til følge på punktet som gjaldt verdsettingen av skogen, noe oppjustering av pris på jord. Vi stadfestet kommunens pris på 1 920 040 som høyeste akseptable konesesjonspris.

Kommunens vurdering, de variable kostnadene:

Variable kostnader

Kostnadsart	Mengde	Pris kr	Kostnad kr
05 Grasfrø, sår 2,5 kg hvert 4. år	0,6	69,50	42
06 Fullgjødning, 22-2-12	80	7,03	562
07 Kalk ferdig spredd	60	0,80	48
08 Ugras, Gratil 75 WG + Mero (50 ml daa)	0,005	14200,00	71
09 Ugrasmiddel, gjenlegg eng, Ariane	0,25	140,00	35
10 Ensileringsmidler, Ensil1	450 Fem	0,42	189
11 Rundballeplast	2,1	49,32	104
12 Diverse forbruksartikler	1,0	49,00	49
		Sum	1 100

- Sammen med de faste kostnadene, arbeidsvederlag og kapitaliseringsrentefot på 4%, ga dette en dekarpris på kr. 4100. Med tillegg for rasjonaliseringsgevinst på 50% = **kr. 6150.**

Klagen og kommunens vurdering av den:

- **Argumentene i klagen:** Verdien av dyrkajorda inklusive 50 % rasjonaliseringsgevinst må settes til **13 875 kr/dekar**, og ikke **6 150 kr/dekar** slik kommunen har gjort. Kommunen har **brukt feil pris på kunstgjødse** og det er ikke tatt hensyn til at **konsesjonssøker bruker husdyrgjødsel** i sin produksjon av grovfôr på eng.
- **Kommunens vurdering:** Når det gjelder prisen på kunstgjødse er prisen 5,75 kr/kg for 22-2-12 pr. 5 september fra Orkla Kornsilos & Mølne levert Orkanger havn. Levert Svorkmo tar mølla et frakttilllegg på ca. 0,25 kr/kg. Videre er det en kvantumsrabatt ved større mengder kunstgjødse, men den er ikke så stor. Kommunedirektøren mener derfor at prisen bør settes noe høyere, og har for enkelhets skyld satt den til 6,00 kr/kg. *Klager får likevel medhold i at prisnedgangen på fullgjødse ikke ble fanget opp i beregningene, og ble for høy (7,03 kr/kg).*

Kommunens vurdering av klagen, forts.:

- Selv om det spares kunstgjødsel, vil transport og spredning av husdyrgjødsel likevel kreve noe mer arbeid og maskinbruk, og slik sett påvirke regnestykket for de faste kostnadene. Dette er årsaken til at det i beregningene bare er brukt kunstgjødsel. Klager mener bruk av husdyrgjødsel reduserer behovet for kunstgjødsel med 20 kg, dvs. ca. 120 kr i sparte kostnader pr. dekar. Som nevnt kan de faste kostnadene fort bli økt med et tilsvarende beløp.
- Dersom regnstykket kun korrigeres for prisen på kunstgjødsel og ikke mengden, gir det en reduksjon i de variable kostnadene med vel 80 kr i oppsettet i opprinnelig saksframlegg.
- Med rasjonaliseringsgevinst på 50% øker jordverdien fra kr **6150** til **kr 9 217,50 pr. dekar**

Oppsummering

- Vi må tolke og anvende reglene om priskontroll slik at formålet med dem nås.
- Må vise hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler (FOR-2003-08-1480 § 1 andre ledd første pkt), men der det ikke er tvil mht. kjøpesummen kan vurderingen gjøres noe enklere (M-3/2002 s. 20)
- Noen kommuner viser i konsesjonsvedtakene at de ville godtatt enda høyere priser enn avtalt kjøpesum. Dette vil kunne virke prisdrivende og er vanskelig å forene med formålet med priskontrollen.
- Det er ikke alltid riktig å regne seg fram til makspris på de ulike verdielementene. Da risikerer vi at konsesjonsmyndighetene blir prisdrivende, og dermed anvender vi loven i strid med intensjonen som er å holde prisene nede.
- Av og til er det nødvendig å utøve et skjønn, bl.a. ved beregning av kostnadene i jordbruksproduksjon. Vi henter tall fra driftsgranskningene, men det finnes ikke alltid noe fasitsvar på hva som er kostnadene i en produksjon.

Hvordan fungerer priskontrollen i din kommune?

Vi snakkes på landbrukskonferansen!