



[Mottakernavn]
[Adresse]
[Postnr] [Poststed]
[Kontakt]

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

Klage på avslag på søknad om konsesjon til foretaket Heiner AS for erverv av landbrukseiendom

Statsforvalteren stadfester Rollag kommunes vedtak 17.12.2021 om avslag på konsesjon til foretaket Heiner AS

Vår avgjørelse er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens bakgrunn

Landkreditt Eiendom AS søkte 29.01.2021 på vegne av Heiner AS om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Bratterud, som består av gnr. 1 bnr. 6, gnr. 2 bnr. 2 og 1/3 av gnr. 1 bnr. 10 i Kvisle skog. Eiendommen består også av festetomtene gnr/bnr/fnr. 2/2/1, 2/2/2, 2/2/3, 2/2/4, 2/2/5, 2/2/6, 2/2/7, 2/2/8, 2/2/9, 2/2/10, 2/2/11 og selgerens posisjon i Kvisle Skog ANS og Verja kraft BA. Eiendommen ligger i Rollag kommune.

25.03.2021 avslo kommunestyret i Rollag kommune søknaden. 08.04.2021 ble vedtaket påklaget og 11.05.2021 ble saken behandlet på nytt i kommunestyret. Kommunestyret fastholdt vedtaket og sendte saken til oss for klagebehandling. 25.10.2021 opphevet vi kommunens vedtak fordi spørsmålet om det finnes alternative kjøpere, ikke var godt nok utredet til at søknaden kunne avslås. 17.12.2021 behandlet kommunestyret søknaden på nytt. Søknaden ble også denne gangen avslått. 09.01.2022 ble vedtaket påklaget og 24.02.2022 ble saken behandlet på nytt i kommunestyret. Kommunestyret fastholdt vedtaket og sendte saken til oss for klagebehandling. Sakens dokumenter ligger vedlagt oversendelsesbrev 25.02.2022 fra Rollag kommune.

Om eiendommen

Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen er ressursrik med skog, setre, festetomter og kraftverksinntekter. Til Bratterud hører det 10 festetomter med mulighet for ytterligere 2 tomter i henhold til reguleringsplan. Konsesjonseiendommens andel i Kvisle skog med tilhørende festetomter er verdisatt til kr 4 390 000. Verja kraft BA har anlagt en kraftstasjon i forbindelse med



Bratterudfossen. Det kommer frem av sakens dokumenter at kraftverket har dekket sine egne kostnader i form av renter og avdrag på lån, de senere årene. Årlig verdi av spart nettleie avhenger av strømforbruk og er i taksten verdisatt til kr 210 000 for konsesjonseiendommen. Ifølge opplysninger hentet fra NIBIOs gårdskart har eiendommen følgende arealressurser (dekar):

Gnr/bnr	Fulldyrka/ overflatedyrka	Innmarksbeite	Skog	Annet markslag	Bebygd, vann og myr	Sum
1/6	0	0	1538	73	23	1634
2/2	13	1	886	100	13	1013
1/10	0	0	2872	1705	235	4812

Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen ligger i område satt av til landbruk, natur og friluftsliv (LNF-område) i gjeldende arealdel av kommuneplanen for Rollag kommune. Det kommer frem av sakens dokumenter at det etter kommuneplanen skal drives landbruksvirksomhet på eiendommen. Eiendommens bygninger og tilstandsvurderinger er satt opp slik i tabell fra kommunen:

Bygning	Grunnflate	Byggeår	Ant. etasjer	Teknisk tilstand
Våningshus	89	1840	2	Middels
Driftsbygning	186	1920	2	Middels
Sommerstue	27	Ukjent	1	Dårlig
Lade	16	Ukjent	1	Dårlig
Stabbur	25	1731	2	Middels
Skjul	Ukjent	Ukjent	1	Dårlig
Garasjer	30 + 24	Ukjent	1	Dårlig
Seter Markaset	35	Ukjent	Middels	
Skjul Markaset	34	Ukjent	Dårlig	
Seter Gunnarsetre	30	Ukjent	Dårlig	
Låve Gunnarsetre	Ukjent	Ukjent	Dårlig	

Rettslig grunnlag - konsesjon

Konsesjonslovens formålsbestemmelse i § 1 er å:

regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom 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:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Konsesjonsloven § 9 sier at ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det legges særlig vekt på:

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*



4. om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål går fram av § 9 a. Det følger av punkt 5.2.11 i rundskriv M-1/2021 «Konsesjon, priskontroll og boplikt», at ved erverv at en 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. Eiendommen er bebygd og har 13 dekar fulldyrka mark, og er derfor under den fastsatte arealgrensen. Eiendommen derfor ikke underlagt priskontroll.

Konsesjonsvurderingen

Om konsesjon skal gis eller ikke når eiendommen skal nyttes til landbruksformål, må vurderes etter en konkret og individuell vurdering ut fra formålet med konsesjonsloven og de hensynene som følger av § 9. Konsesjonslovens formål er som nevnt å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet blant annet for å tilgodese hensynet til landbruksnæringen som nevnt i § 1 nr. 2.

I konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkeren og søkerens formål med ervervet. Søkerens formål med ervervet skal vurderes opp mot de relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i formålsbestemmelsen innebærer at det ved avveiningen mellom søkerens interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge den løsning som er mest gagnlig. Begrepet «mest gagnlig» innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger.

Ivaretar erververs formål hensynet til bosettingen i området?

Slik saken er opplyst legger selskapet ikke opp til at eiendommen vil bli bebodd av noen. I konsesjonssøknaden står det at kjøpers planer for bruk av eiendommen er foredling av skog til hytter, etablering av virksomhet med formål om å bevare og modernisere håndverket laft og heltre hytter. Søkers planer for utvikling av eiendommen kan skape lokale arbeidsplasser som i seg selv er med på å styrke kommunes bosetting. Det går frem av sakens dokumenter at konsesjonssøker kan tenkes å ivareta hensynet til bosetting ved å sette krav til upersonlig boplikt, men at dette vil være svært ressurskrevende for forvaltningen å følge opp.

Kommunen skriver at det er negativ befolkningsutvikling i Rollag kommune og at bosettingshensynet derfor står svært sterkt i kommunen. Det går frem av sakens dokumenter at det er viktig for Rollag kommune å sikre bosetting på de eiendommer som er bebygd og innenfor arealgrenser som tilsier boplikt (35 dekar fulldyrket/overflatedyrket og eller 500 dekar produktiv skog). Kommunen skriver at Bratterud ligger i et område hvor tradisjonelt jordbruk er dominerende og at det er viktig å opprettholde bosetting og drift på store og små bruk. Kommunens vurdering er at bosettingshensynet ikke blir tilfredsstillende ivaretatt fordi søker ikke har til hensikt å bosette seg på eiendommen. Kommunen skriver videre at bosettingshensynet heller ikke ivaretas på en tilfredsstillende måte ved et eventuelt vilkår om upersonlig boplikt. Vi er enige med kommunen i at bosettingshensynet taler mot å gi konsesjon i denne saken.

Innebærer ervervet en driftsmessig god løsning?

Det kommer frem av konsesjonssøknaden at eiendommen i dag blir brukt til skogdrift, forvaltning av festetomter, vei mm., kraftverk, utleie av hytter, beitearealer og jakt. Vi legger til grunn at Bratterud er en rasjonell driftsenhet, og at eiendommen også i fremtiden er egnet til å drives videre som et selvstendig gårdsbruk. Skogsdriften har av tidligere eier blitt ivaretatt i samarbeid med Viken Skog.



Dette samarbeidet vil Heiner AS fortsette, slik at en sikrer en bærekraftig og langsiktig forvaltning av skogressursene. Vi mener at hensynet til en driftsmessig god løsning er ivaretatt på en akseptabel måte.

Anses erververen skikket til å drive eiendommen?

Det kommer frem av konsesjonssøknaden at Christian Matre Illman, Bjørnar Lie og Peter Andreas Wold Eide vil være medeiere og drivere av virksomheten. Søkers kvalifikasjoner er bygg og anleggsingeniør, med kursing i laft og håndverksteknikk. Eierskapet og bidragene til Heiner er satt mellom de fire eierne og kompetansen varierer fra Gründer, økonom samt bygg og anleggsbransjen. Det kommer frem av sakens dokumenter at personene i oppstarten vil vi ha fokus på å tilegne seg nødvendig kompetanse som sikrer at skogeiendommen forvaltes på en bærekraftig måte.

Vår vurdering er at personene er skikket til å drive eiendommen. Eierne av selskapet kan imidlertid senere velge å la noen andre stå for driften uten at landbruksmyndighetene får kjennskap til det. Men også andre konsesjonssøkere kan være skikket på konsesjonssøknadstidspunktet, men senere bli uskikket. Vi mener derfor at hensynet til skikkethet er ivaretatt på en akseptabel måte.

Ivaretar ervervet hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet?

Når det gjelder «kulturlandskapet» menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hensynet er også knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Etter vårt syn blir hensynet til kulturlandskapet ivaretatt ved søkers formål med ervervet.

Med «helhetlig ressursforvaltning» menes at det må vurderes hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen. I begrepet ligger også at framtidige generasjoners behov i størst mulig grad ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Vår vurdering er at en eier som selv bor på eiendommen har større mulighet til å ivareta eiendommens ressurser og tilstand enn en eier som ikke bor der. Erfaring viser at det er en stabil og rasjonell eierform der det er eieren selv som driver eiendommene sine. Da søker ikke skal bo på eiendommen, taler hensynet til helhetlig ressursforvaltning mot å gi konsesjon.

Konsesjon til AS

Det går frem av konsesjonsloven § 9 tredje ledd at det «kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket». Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. En konsesjonssøknad fra et AS kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon.

I vurderingen av AS som eierform er det i forarbeidene til konsesjonsloven uttalt at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene. Vi forstår uttalelsen slik at denne nasjonale målsetningen gjelder tradisjonelle landbrukseiendommer bestående typisk av jord, skog og bygninger, altså eiendommer som er egnet for bosetting. Vår vurdering er at det er en slik konsesjonseiendom vi står ovenfor i denne saken.

I Rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.8 står det:

«Paragraf 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Hva uttrykket «fordeler»



innebærer i den forbindelse er beskrevet slik i forarbeidene: «Det kan for eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer.» Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.

I vurderingen av om det byr på fordeler å gi konsesjon til et aksjeselskap i den konkrete saken, vil det være relevant å se på hvilke ressurser og muligheter eiendommen har.

Det står i konsesjonssøknaden at kjøpers planer er forvaltning av tomter, vei mm. utleie av hytter, beitemark og jakt. Forvaltning av skog og kulturlandskap til jakt og friluftsliv med hensikt på utleie og utnyttelse av ressurser på en bærekraftig måte, inngår også i kjøpers planer. Virksomheten Heiner AS vil vedlikeholde og sette i stand eksisterende bygninger med formål om utleie i kombinasjon med jakt og friluftsliv. I klagen argumenteres det for at aksjeselskap er driftsformen som er best egnet til utvikling av eiendommens ressurser knyttet til tomtearealene. Det står videre i klagen at en utvikling av dette arealet vil kreve investeringer, noe som er forbundet med en finansiell risiko og at aksjeselskap derfor vil være en egnet eierform.

Vår vurdering er at dette er en landbrukseiendom som er egnet for bosetting og drift, og som kan gi stor nok avkastning for bosetting og drift i årene fremover. Hva som er nødvendige kostnader for å utbedre bygningsmassen må ses i lys av dette, ikke i lys av eventuelle utviklingsmuligheter eiendommen kan ha til annet enn landbruk. I Norge er det nokså vanlig med mange gamle bygninger på landbrukseiendommer. Vi kan ikke se at eierformen aksjeselskap utgjør en fordel når det gjelder å gjennomføre en normal opprusting av eiendommens bebyggelse til landbruksformål.

Etter en samlet vurdering er vi kommet til at vi ikke kan se at selskapsformen byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen. Det er heller ikke lovgivers intensjon å bruke vilkår for å kompensere for at eierformen aksjeselskap ikke byr på fordeler opp mot målsettingen om at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. Dersom det ikke foreligger grunner som tilsier at eierformen på eiendommen bør være aksjeselskap, er det vanlig praksis å avslå søknaden.

Andre interessenter

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. Begrepet «mest gagnlige» for samfunnet innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Samfunnshensynene er det sentrale i vurderingen. Det betyr at selv om hensynene i § 9 taler for å gi søker konsesjon kan altså landbruksforvaltningen likevel avslå konsesjonssøknaden.

Konsesjon kan nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn søker. Det er i den forbindelse krav om at alternativet er rimelig klart bedre enn søkers formål. Det kreves ikke at alternativene er klarlagt i detalj og fremstår som sikre.

Eiendommen har vært lagt ut for salg på åpent marked. Det kommer frem av sakens dokumenter at Landkreditt Eiendom AS markedsførte eiendommen for salg i perioden 29.10.2020 frem til salget 25.01.2021. Landbrukstaksten var kr 9 350 000 og prisantydning kr 7 900 000. Eiendommen ble solgt for kr 5 135 000.



Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen i forkant av salget har vært annonsert som «Kommer for salg» på meglerens hjemmesider det meste av 2020. Megler har registrert til sammen 55 interessenter underveis i salget og disse fikk tilsendt salgsoppgaven. Totalt 41 interessenter fikk tilsendt budvarsel når budet på kr 5 135 000 forelå. Totalt 3 interessenter var på visning i hele salgsperioden, inkludert kjøper.

Kommunen skriver at det er generelt stor interesse for kjøp av landbrukseiendommer i Numedal. Kommunen skriver videre at spesielt eiendommer i prisklassen mellom 2 - 4 millioner kroner, er lett omsettbare. Det kommer frem av kommunens saksfremlegg at statistikk også viser at eiendommer i høyere prisklasser blir solgt.

Kommunen viser til en muntlig undersøkelse blant personer i Numedalskommunene som tidligere har vist interesse for kjøp av landbrukseiendommer. Den generelle tilbakemeldingen er at det ville vært større interesse og flere budgivere dersom eiendommen hadde blitt annonsert med den prisen den ble solgt for. Dette samsvarer med kommunens erfaring og oppfatning av markedet. Dette synspunktet bekreftes også av en megler, som kommunen har vært i kontakt med.

Vår vurdering er at dette er tilstrekkelig for å legge til grunn at det foreligger andre interessenter. Vi legger derfor til grunn at det finnes alternativ som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn ved konsesjonssøkers erverv.

Konklusjon

Vi har kommet frem til at klagen ikke kan føre frem. Vi stadfester Rollag kommunes vedtak 17.12.2021 om avslag på konsesjon til foretaket Heiner AS.

Med hilsen

Nina Glomsrud Saxrud
landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ROLLAG KOMMUNE LANDBRUKSKONTORET	3626	ROLLAG
----------------------------------	------	--------

Mottakerliste:

HEINER AS	Heggumstubben 11	3440	RØYKEN
Per Magne Helseth	Heggumstubben 11	3440	RØYKEN
LANDKREDITT EIENDOM AS	Kalnesveien 5	1712	GRÅLUM
Halvor Mykstu	Spennings Gate 2	3616	Kongsberg