

Østby Aarskog Advokatfirma As
Postboks 1
2301 Hamar
Advokat Dyre Østby

Vår dato: 01.07.2024
Vår referanse: 23/67972 - 8
Deres dato:
Deres referanse:

Vedtak - anmodning om omgjøring av avslått konsesjonssøknad - gnr. 11 bnr. 29 m.fl. i Stor-Elvdal kommune

Sammendrag: Omgjøringsbegjæringen tas til følge. Dette betyr at det er gitt konsesjon for erverv av gnr. 11 bnr. 29. m.fl., med vilkår om fem års upersonlig boplikt. Fristen for tilflytting er ett år fra dette vedtakets dato.

Landbruksdirektoratet viser til omgjøringsbegjæring 12. desember 2023 som gjelder Statsforvalteren i Innlandets (heretter kalt Statsforvalteren) vedtak 22. november 2023, som stadfester Stor-Elvdal kommunes vedtak 16. november 2022 om avslag på konsesjonssøknad.

Sakens bakgrunn og eiendomsforholdene

Ellen Cathrine Burchardt og Knut Håkon Burchardt (heretter kalt Burchardt) søkte 7. september 2022 om konsesjon for erverv av gnr. 11 bnr. 29, gnr. 11 bnr. 49 og gnr. 19 bnr. 33. Konsesjonseiendommen har et totalareal på 2 510,8 dekar hvorav 46,8 dekar er fulldyrka jord, 9,3 dekar er innmarksbeite, 2 325,3 dekar er produktiv skog, 112,6 dekar er annet markslag, og 16,8 dekar er bebyggelse. Bebyggelsen omfatter våningshus i god teknisk tilstand og flere driftsbygninger. Eiendommen består av fire teiger, driftssenteret ligger i grenda Imsroa. Jordbruksarealet leies i dag ut til grasproduksjon, skogen drives med innleid hogst og utleie til jakt. Våningshuset har ikke hatt fast bosetting på lang tid, og er i dag brukt som fritidsbolig av overdragerne.

Burchardt eier fra før av, og er bosatt, på gnr. 11 bnr. 1, som grenser til konsesjonseiendommen. Gnr. 11 bnr. 29 ble fradelt gnr. 11 bnr. 1 i 1954. De eier også gnr. 6 bnr. 1 i Stor-Elvdal kommune og gnr. 15 bnr. 26 i Rendalen kommune. Formålet med ervervet er å styrke Burchardts eiendom og drift. Driften av konsesjonseiendommen skal være den samme som i dag. Burchardt skal ikke bosette seg på konsesjonseiendommen, men våningshuset her skal inngå i deres driftsopplegg og brukes som bosted for innleid arbeidskraft.

I sitt avslag legger kommunen vekt på egne retningslinjer for behandling av saker etter konsesjonsloven og jordlova fra 2011. Av retningslinjene fremgår det at boplikten i kommunen skal overholdes strengt, og hovedregelen skal være personlig boplikt. Kommunen vurderer at konsesjonseiendommen er egnet for egen drift og bosetting. Ervervet oppfyller derfor ikke hensynene til ivaretagelse av bosetting, en driftsmessig god løsning, eller hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, jf. konsesjonsloven (konsl.) § 9.

Landbruksdirektoratet viser til kommunens vedtak og de overnevnte dokumentene i sin helhet.

Klagen av 9. desember 2022

I klagen på kommunens vedtak er det vist til at overdragerne i lang tid har hatt fast bopel i Oslo. Det anføres at det ikke har vært andre interessenter for konsesjonseiendommen, og at ingen av naboene som ble varslet av kommunen om salget meldte sin interesse. Videre er det vist til at Burchardt er bosatt i nærheten av konsesjonseiendommen, og at boligen på konsesjonseiendommen skal brukes av deres arbeidere.

Det hevdes at arealressursene på konsesjonseiendommen ikke gir et reelt grunnlag for en rasjonell driftsenhet, med henvisning til rammevilkårene for dagens landbruksnæring. Det anføres at den beste måten å sikre at arealressursene og bebyggelsen på konsesjonseiendommen ivaretas i tråd med hva som er mest samfunnsgagnlig, er gjennom Burchardts planlagte driftsløsning. Dette fordi deres driftsløsning vil styrke på både konsesjonseiendommen og den eiendommen Burchardt eier fra før i et langsiktig perspektiv, og for fremtidige generasjoner. Det er vist til bedre totalavkastning og bruk av felles driftsapparat.

Burchardt anfører at ved den planlagte driften vil bebyggelsen og arealressursene bli ivaretatt på en måte som er i tråd med konsesjonsloven. Det samme gjelder for kulturlandskapet. Ervervet innebærer heller ingen endring for allmennhetens muligheter til jakt, fiske, rekreasjon og friluftsliv og turisme. Heller ikke allmennhetens adgang til natur- og kulturopplevelser vil endres.

Ellers er det i klagen vist til endrede forutsetninger for landbruksnæringen i Norge, særlig i distriktene, som tilsier at mange tidligere vedtatte retningslinjer er utdaterte. Det er derfor behov for konkrete og realistiske vurderinger av hva som er mulig innenfor de rammevilkårene som gjelder for landbruksnæringen.

Landbruksdirektoratet viser til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfestet kommunens avslag. Statsforvalteren har lagt vekt på at konsesjonseiendommen etter kommunens syn er vurdert som egnet for bosetting og selvstendig drift. For bosettingshensynet viser Statsforvalteren til at det er innenfor kommunens frie skjønn å bruke boplikt som virkemiddel for å fremme ønsket mål innenfor konsesjonsloven rammer. Upersonlig boplikt er drøftet, men det er vektlagt at konsesjonseiendommen er egnet for bosetting og at selvstendig drift, og at det ikke er dokumentert særlige forhold rundt salget som tilsier at fremtidig bosetting på eiendommen ikke er aktuelt.

Statsforvalteren har vektlagt at det ikke er sannsynliggjort at konsesjonseiendommens ressurser gjennom ervervet blir bedre utnyttet som tilleggsareal enn som selvstendig

eiendom. Herunder at det ikke foreligger noen forhold som tilsier noen særlig rasjonaliseringsgevinst.

Til hensynet til ressursforvaltning og kulturlandskapet har Statsforvalteren lagt vekt på at konsesjonseiendommen er godt vedlikeholdt, egnet for bosetting og selvstendig drift. Videre følger Statsforvalterens vurdering regelverkets utgangspunkt om at en som selv bebor landbrukseiendom vil ha bedre foranledning for å ivareta hensynet til landbruket.

I klagen er det anført at kommunens vurdering av konsesjonseiendommen, som egnet for bosetting og selvstendig drift, er urealistisk. Statsforvalteren legger til grunn at kommunens står fritt til å vurdere dette innenfor konsesjonslovens rammer.

Landbruksdirektoratet viser til Statsforvalterens vedtak i sin helhet.

Omgjøringsbegjæringen

I omgjøringsbegjæringen gjøres det gjeldende at saken er av prinsipiell karakter for aktørene i norsk jord- og skogbruk, som står overfor betydelige næringsmessige utfordringer som nødvendiggjør tiltak som utfordrer det tradisjonelle tankesettet i jord- og skogbruket på særlig kommunalt nivå. Dette gjør seg gjeldende i saken på en måte som fremstår sterkt urimelig, vilkårlig og gir utslag i usaklig forskjellsbehandling. Det gjøres videre gjeldende at Statsforvalteren har lagt for stor vekt på det kommunale selvstyret i saken. Konkret bestrides Statsforvalterens vurderinger av bosettingshensynet, den driftsmessige løsningen, og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I brev 5. april 2024 til Landbruksdirektoratet gjøres det om bosettingshensynet gjeldende at dette er tillagt for stor vekt av Statsforvalteren og kommunen. Videre at forutsetningene som kommunens retningslinjer bygger på er utdaterte, og at Statsforvalteren ikke har bedt om informasjon fra kommunen som muliggjør konkret og forsvarlig overprøving av om forutsetningene er relevante i saken. Burchardt hevder videre at kommunens vurderinger om bosetting på konsesjonseiendommen er ønsketenkning og uten aktuell relevans.

Burchardt viser til mangel på interesse for konsesjonseiendommen. Herunder vises det til en planlagt veiutbygging av riksvei 3 sør for elva Imsa, som gir støytforordringer, avstand til kommunesenteret, at konsesjonseiendommen i flere år har vært uten fast bosetting, og at den har vært brukt som fritidseiendom. Det er også henvist til tre saker fra Stor-Elvdal. To av sakene gjaldt deling av landbrukseiendom, hvor formålet var å styrke mottakereiendommen. En sak gjaldt konsesjon som ble innvilget uten boplikt, hvor formålet med ervervet var å styrke bosettingen på erververs eiendom. Saken gjaldt kommunens erverv som ble innvilget med vilkår om fradeling begrunnet i rasjonaliseringshensyn. På bakgrunn av vurderingene som ligger til grunn for de overnevnte sakene anser Burchardt avslaget på deres konsesjonssøknad som usaklig og urimelig forskjellsbehandling.

Videre er det vedlagt uttalelse fra megler om salgsprosessen, hvor det fremgår at konsesjonseiendommen ble lagt ut for salg på det åpne markedet 14. juni 2022 og solgt 19. august 2022. I tillegg til Burchardt var det en person på fellesvisning, og det ble holdt tre privatvisninger. Ingen av disse var interessert i å erverve eiendommen. I konsesjonssøknaden 7. september 2022 er det også fremhevet at Burchardt er eneste interessent, og videre at bosettingshensynet kan ivaretas ved at våningshuset på konsesjonseiendommen skal brukes av deres arbeidskraft.

I e-post til Landbruksdirektoratet 17. april 2024 følger flere merknader fra Burchardts advokat. Det gjøres gjeldende at Statsforvalterens vurdering av bosettingshensynet og alternative interessenter er mangelfull. Det anføres at Statsforvalteren har lagt til grunn feil faktum ved vurderingen av den driftsmessige løsningen. Det anføres at den driftsmessige løsningen vil medføre en bedre og mer fleksibel løsning for begge eiendommene når arealressursene driftes sammen. Avslutningsvis anføres det at Statsforvalterens vurdering av hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet er mangelfull ved at kommunens vurderinger er lagt til grunn uten videre redegjørelse.

I e-post til Landbruksdirektoratet 3. mai 2024 fra Burchardts advokat redegjøres det for at Burchardt planlegger for grasproduksjon for omsetting i egen regi på eiendommen som alternativ til bortleie. Produksjonen skal kombineres med videreføring av dagens drift.

Landbruksdirektoratet viser til omgjøringbegjæringen og de nevnte tilleggsdokumentene i sin helhet.

Landbruksdirektoratet bemerker

Landbruksdirektoratets kompetanse til å omgjøre underordnet organs vedtak fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 35 og alminnelige forvaltningsrettslige regler, jf. fvl. § 35 femte ledd. Etter fvl. § 35 annet ledd kan overordnet forvaltningsorgan omgjøre underordnet organs vedtak dersom endringen dette medfører ikke er til skade for noen vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, eller dersom vedtaket må anses som ugyldig, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav a og c.

Formålet med ervervet er at konsesjonseiendommen skal brukes til landbruksformål. Konsesjonsvurderingen tar utgangspunkt i dette, og søknaden er vurdert med særlig vekt på de momentene som skal vektlegges etter konsl. § 9, jf. konsl. § 1. Det er også gjort prisvurdering etter konsl. § 9a. Kommunen vurderer at prisen er i tråd med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Utgangspunktet er at ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.¹

Avslaget er begrunnet i at kommunen og Statsforvalteren anser konsesjonseiendommen for å være egnet for bosetting og selvstendig drift.

Om bosettingshensynet bemerker Landbruksdirektoratet at et ønske om å styrke bosettingen bare kan begrunne avslag dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.² Om slik alternativ interesse fremgår det av gjeldende rett at konsesjon ikke kan nektes på grunnlag av alternativer som er teoretiske.³ I henhold til fvl. § 17 og gjeldende rundskriv⁴ kan det være nødvendig at forvaltningen gjør nærmere undersøkelser for å kartlegge alternative

¹ Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) s. 76

² Rundskriv M-2021-1 punkt 5.2.3

³ Rt.2012:18 avsnitt 60

⁴ Rundskriv M-2021-1 punkt 9.1

interessenter. Om minstekravet til alternativ interesse som kan begrunne avslag har Sivilombudet uttalt:

At en interessent faktisk har uttrykt interesse for å overta eiendommen må nok være et minstevilkår. Utover dette må det etter mitt syn foreligge konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker.⁵

Etter dette er vurderingstemaet om det på vedtakstidspunktet forelå konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsa at en eller flere interessenter var et reelt alternativ til Burchardt.

Av kommunens vedtak fremgår det at det ble sendt ut varsel om ervervet til naboer. Det ble ikke gitt noen tilbakemeldinger innen fristens utløp. Statsforvalteren har opplyst til Landbruksdirektoratet 13. juni 2024 at det ikke er gjort andre undersøkelser i saken. Det vises ellers til overnevnte brev 5. april 2024 fra Burchardts advokat, hvor det er redegjort for manglende interesse for konsesjonseiendommen og det er blant annet vedlagt uttalelse fra eiendomsmegler om salgsprosessen som bekrefter dette.

Etter dette vurderer Landbruksdirektoratet at det på vedtakstidspunktet ikke forelå forhold som tilsier at det var andre reelle alternative interessenter til konsesjonseiendommen. Bosettingshensynet utgjør derfor ikke saklig grunn til avslag av konsesjonssøknaden i denne saken.

Om bosettingshensynet viser vi ellers til at konsesjonseiendommen i lang tid har vært uten fast bosetting, men vært i bruk som fritidsbolig. Slik vi vurderer saken anser vi at vilkår om upersonlig boplikt kan være hensiktsmessig for å ivareta bosettingshensynet. Kommunen og Statsforvalteren har vektlagt at selvstendig drift og bosetting gir den beste driftsmessige løsningen i saken. Landbruksdirektoratet er ikke uenig i at selvstendig drift og bosetting på denne type landbrukseiendom er ønskelig. De faktiske forholdene i saken tilsier imidlertid etter Landbruksdirektoratets vurdering at dette ikke er et reelt alternativ. Vår vurdering er at Burchardts skisserte løsning tilsier at deres erverv gir en tilstrekkelig god driftsmessig løsning. Vi viser til arronderingsmessige forhold, avstander og hva som er påregnelig drift i området. Vi anser det også som positivt at Burchardt i klagen opplyser om fellesdriftsapparat, og i e-post 3. mai 2024 har opplyst om at det planlegges for grasproduksjon i egen regi på eiendommen.

Landbruksdirektoratet kan som nevnt ikke se at videreføring av konsesjonseiendommen som selvstendig eiendom er aktuelt for vurderingen i denne saken. Dette på grunn av manglende alternative interessenter. Vi kan derfor ikke se at hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet taler mot Burchardts konsesjonssøknad.

Etter en samlet vurdering er vi kommet til et annet resultat enn Statsforvalteren og kommunen. Landbruksdirektoratet omgjør derfor Statsforvalterens og kommunens vedtak etter fvl. § 35 første ledd bokstav a.

Etter konsl. § 11 første ledd kan konsesjon gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Etter konsl. § 11 annet ledd skal

⁵ SOMB 2012-1105

det ut ifra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet tas stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten være personlig.

Landbruksdirektoratet vurderer at hensynet til bosetting til i denne saken kan ivaretas ved å sette vilkår om upersonlig boplikt. Burchardts advokat har 1. juli 2024 opplyst til Landbruksdirektoratet at det skal bo personer på konsesjonseiendommen hele året. Landbruksdirektoratet vurderer det som hensiktsmessig og forholdsmessig å sette vilkår om upersonlig boplikt.

Konsesjon for erverv av gnr. 11 bnr. 29, gnr. 11 bnr. 49 og gnr. 19 bnr. 33 i Stor-Elvdal kommune innvilges, med vilkår om upersonlig boplikt i fem år, med frist for tilflytting innen ett år fra dette vedtakets dato, jf. konsl. § 11. Dette betyr at noen må ta eiendommen som sin reelle bolig, det vil si at noen må være folkeregistrert med bosted på eiendommen etter folkeregisterloven.

Vedtak: Omgjøringsbegjæringen tas til følge. Landbruksdirektoratet omgjør Statsforvalteren i Innlandets vedtak 22. november 2023, og Stor-Elvdal kommunes vedtak 16. november 2022. Dette betyr at konsesjon for erverv av gnr. 11 bnr. 29 m.fl. er innvilget.

Det stilles vilkår om fem års upersonlig boplikt, med frist om tilflytting innen ett år fra dette vedtakets dato, 1. juli 2024.

Dette er et enkeltvedtak, det kan påklages etter fvl. § 28. Klage skal fremsettes til Landbruksdirektoratet. Partene har rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. fvl. § 18 og § 19.

Etter fvl. § 36 har en part som har fått endret vedtaket til gunst rett til å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Slikt krav må fremsettes senest tre uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende, jf. fvl. § 36 tredje ledd, tredje punktum.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Henrik Thode Kristoffersen
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Østby Aarskog Advokatfirma As Postboks 1 2301 Hamar

Kopi til:

Ellen Cathrine Burchardt Storelvdalsveien 3374 2480 Koppang

Kopi til:

Knut Håkon Burchardt	Storelvdalsveien 3374	2480	Koppang
Statsforvalteren I Innlandet	Postboks 987	2604	Lillehammer
Stor-Elvdal Kommune	Storgata 120	2480	Koppang