



Sindre Furulund
Trondheimsvegen - Jessheim 500
2067 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Pharo Gravdal, 61 26 61 42

Vedtak i klagesak - konsesjon på gbnr. 164/1 Rusten gård i Stange kommune

Vi viser til oversendelse av klagesak etter konsesjonsloven fra Hedmarken landbrukskontor den 07.12.2021. Stange kommune har avslått konsesjonssøknad fra Sindre Furulund på erverv av gnr. 164 bnr. 1, Rusten Gård. Furulund har klaget på avslaget og saken er sendt til Statsforvalteren som er klageinstans. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Sammendrag

Statsforvalteren tar klagen fra Sindre Furulund til følge. Den avtalte kjøpesummen ivaretar ikke en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Imidlertid taler de øvrige momentene i saken for å gi konsesjon og vi har kommet til at prishensynet ikke er avgjørende i denne saken.

Det settes som vilkår for konsesjonen at Sindre Furulund tilflytter Rusten gård innen 1. juli 2023 og bor der i minst fem år. Vedtaket er endelig.

Kort sakshistorikk

Stange Almending kjøpte Rusten Gård på tvangssalg, men fikk avslag på sin konsesjonssøknad. Allmenningen har solgt eiendommen til Sindre Furulund, som søkte konsesjon på ervervet i søknadsskjema datert 18.06.2021. Søknaden m/vedlegg ble sendt til Stange kommune fra EiendomsMegler 1 Innlandet den 30.06.2021. Avtalt kjøpesum er kr. 11 200 000,-. Konsesjonssøker planlegger å flytte til eiendommen, renovere tun og bygningsmasse, leie ut stallplasser, utvikle eiendommen for gårdsturisme, mm.

Hedmarken Landbrukskontor avslo konsesjonssøknaden den 15.07.2021:

«Med hjemmel i konsesjonsloven avslås søknad fra Sindre Furulund om konsesjon på erverv av eiendommen Rusten gnr. 164 bnr. 1 i Stange kommune.

Årsaken er at avtalt pris for eiendommen ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (jf. konsesjonsloven § 9 a).»

Landbrukskontoret har verdivurdert hvert enkelt element på eiendommen og kommet til at høyeste lovlige konsesjonspris er kr. 10 100 000,-.



Sindre Furulund klaget på avgjørelsen i brev datert 04.08.2021. Klager har ingen merknader til kommunens vurdering av momentene som fremgår av konsesjonsloven § 9 første ledd nr 1-4, som skal tillegges særlig vekt i konsesjonsvurderingen. Klager tar derfor utelukkende opp momenter knyttet til om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Både kommunens og klagers verdivurderinger er omfattende og vi viser til hhv. landbrukskontorets saksutredning og klagebrevet for nærmere utredning og begrunnelse av kommunens og klagers synspunkter.

Da landbrukskontoret vurderte klagen den 07.12.2021, ble den ikke tatt til følge. Kommunen fastholdt sin verdivurdering og at denne ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Sakens dokumenter ble deretter sendt til Statsforvalteren i Innlandet for klageavgjørelse.

Statsforvalteren ser slik på saken

Klager er part i saken og har klagerett, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Klagefristen er overholdt, jf. § 29. Statsforvalteren er rett klageinstans, jf. forskrift¹ om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 8.

Som klageinstans skal Statsforvalteren vurdere de synspunktene som er fremmet i klagen, men vi kan prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter. Ved prøving av kommunens frie skjønn, skal hensynet til kommunalt selvstyre tillegges stor vekt, jf. fvl. § 34.

Konsesjonseiendommen

Rusten gård ligger på Tangen i Stange i kommune og har i følge gårdskart et totalt areal på 1013 dekar og strandlinje mot Mjøsa. 51,2 dekar er fulldyrka jord fordelt på 7 skifter. 935 dekar er produktiv skog hovedsakelig med høy og middels bonitet, og ca. 27 dekar er annet areal. Hele eiendommen er samlet i en teig.

Dyrka marka egner seg i henhold til kommunens saksutredning best til eng/beite og er ikke lettrevet. Ved litt større investering kan det være mulig med frukt- og bær dyrking.

Skogen er hovedsakelig gran- og løvskog, men greie driftsforhold og potensiale for kvalitetsproduksjon av løvtrevirke. Det er betydelig etterslep på skjøtselstiltak.

Siden 2002 har eiendommen vært tilpasset hestehold med 15 stallbokser i driftsbygningen. Det er opparbeidet treningsbane- og løyper for travhester på eiendommen.

Fra Vardebergvegen (fv. 1872) er det ca. 2,1 km. langs gruset privat veg ned til tunet. De første 1300 meterene er felles privat veg med ni andre eiendommer, mens de siste 800 meterene er Rustens egen gardsveg.

Eiendommen har allmenningsrett i Stange Almenning.

Rettslig utgangspunkt for konsesjonsvurderingen

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. konsesjonslovens § 1. Det følger av nevnte bestemmelse at det bl.a. skal

¹ FOR-2003-12-08-1479



tas hensyn til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen.

Etter konsesjonslovens § 9 skal det ved avgjørelse av søknad om tillatelse til erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål legges særlig vekt på 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 og hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I henhold til § 9a skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Hensynene i konsesjonsloven § 9

Stange kommune har vurdert at konsesjonssøkers erverv ivaretar hensynene i konsesjonsloven § 9 og at disse taler for å gi konsesjon. Denne vurderingen er ikke påklaget av Furulund. Statsforvalteren har ingen merknader til kommunens vurderinger og hensynene i konsesjonsloven § 9 taler etter vårt syn med styrke for å gi konsesjon.

Prisvurdering

Konsesjonsavslaget er begrunnet i at den avtalte kjøpesummen er for høy og dermed ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

Avtalt kjøpesum er kr. 11 200 000,-. Kommunen har kommet til at høyeste lovlig konsesjonspris er kr. 10 100 000,-. Differansen er følgelig på kr. 1 100 000,-.

Statsforvalteren har etter en samlet vurdering av eiendommens ulike elementer kommet til samme konklusjon som kommunen hva gjelder hvilken pris som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Etter vår vurdering taler imidlertid de øvrige momentene i konsesjonsvurdering med stor vekt for å gi konsesjon og i denne saken har vi derfor kommet til at hensynet til pris må vike.

Til enkelte av elementene på gården, har vi følgende merknader og kommentarer knyttet til verdivurderingen:

Dyrket mark

Statsforvalteren støtter kommunen i at det er riktig å ta utgangspunkt i bruk til grovfôrproduksjon/beite. Dersom vi skal ta hensyn til annen produksjon, f.eks. frukt og bær, vil det kunne gå ut over hesteholdet og redusere verdien på driftsbygningen fordi den er mindre egnet til andre formål enn hestehold. Vi kan ikke se at kommunens verdifastsettelse av dyrka marka til kr. 350 000,- er uriktig.

Våningshus

Vi tar ikke klagers anførsel om at nyverdikostnaden på våningshuset skulle vært 1 million kroner høyere enn det kommunen har tatt som utgangspunkt. Statsforvalteren viser til at bygget er satt opp etter eldre konstruksjonsprinsipper, som særlig har betydning for drenering, kjellerrom, isolasjon, mm., og at det er nypris for konstruksjonene slik de er satt opp som skal vurderes. Vi viser for øvrig til kommunens begrunnelse i oversendelsen av klagen til Statsforvalteren den 07.12.2021 og stiller oss bak denne.

Når det gjelder klagers anførsel om at kommunen ikke har begrunnet hvorfor det er gjort fratrekk på 60%, er vi enig i at kommunens begrunnelse for dette er for svak i det opprinnelige vedtaket datert 15.07.2021. Mangelfull begrunnelse er en saksbehandlingsfeil, men i dette tilfellet anser vi feilen for å være rettet ved den utfyllende begrunnelsen som kommunen har gitt i vurderingen av klagen.



Samlet sett finner vi ikke grunn til å overprøve kommunens verdivurdering av våningshuset.

Boverdi

Boverdien fastsettes skjønnsmessig og vi stiller oss bak kommunens fastsettelse av boverdien til kr. 1 200 000,-.

Driftsbygning/stall

Vi har forståelse for klagers verdivurdering, som blant annet er basert på egne markedsforsventninger og undersøkelser av leieinntekter fra to andre staller i kommunen. På den annen side kan vi ikke se at det er feil knyttet til kommunens verdifastsettelse på driftsbygningen. Kommunen har basert seg på erfaringstall fra tidligere utleie av stallplasser på Rusten og forutsettes også å ha god lokalkunnskap. Statsforvalteren mener verdivurderingen på dette punktet er svært usikker og vi vil derfor ikke utelukke at klagers høyere verdi kan gjenspeile de faktiske inntektsmulighetene. Gitt denne usikkerheten finner vi det likevel mest riktig å støtte seg på de faktiske erfaringstallene som foreligger på Rusten og som kommunen har lagt til grunn.

Den nevnte usikkerheten taler imidlertid for at det med en viss sannsynlighet kan være grunnlag for å verdsette driftsbygningen noe høyere enn det kommunen har gjort. Denne usikkerheten vektlegges til klagers fordel.

Vi har vurdert klagers øvrige anførsler, men kan ikke se at de gir grunnlag for å komme frem til en annen verdivurdering enn kommunen.

Vektleggingen av prishensynet vs. andre hensyn

I forbindelse med at § 9a ble tilføyd konsesjonsloven i 2017, uttalte departementet følgende i Prop.92 L (2016-2017) s. 141:

«Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan den følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon».

Statsforvalteren mener det er viktig å få inn en ny eier på Rusten som vil bosette seg på eiendommen og utvikle den. Konsesjonssøker har lagt frem omfattende og gode planer for eiendommen, som etter vår vurdering vil sikre drift og vedlikehold av bygninger, kulturlandskap og en god forvaltning av arealressursene. Samlet sett taler mange tungtveiende hensyn for å gi konsesjon, og det er slik vi ser det kun den avtalte kjøpesummen som taler mot. Selv om prisen er høyere enn det som vurderes å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, er det vår vurdering at dette hensynet ikke kan tillegges avgjørende vekt i denne saken.

Landbruksdirektoratet har i en rettslig betenkning² uttalt seg om i hvilken grad konsesjonsmyndigheten i etterkant av en budrunde i forbindelse med et tvangssalg, kan gi konsesjon selv om det er avtalt en høyere pris enn den bindende uttalelsen som er gitt til namsmyndighetene. Landbruksdirektoratet bemerker blant annet:

«Ved en konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven § 9 og § 9a er prisen kun ett av de lovpålagte hensyn som skal vurderes. Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det også legges særlig vekt på bosettingen i området, om

² Landbruksdirektoratets brev datert 25.06.2021, ref. 21/30159 - 3



ervert gir en driftsmessig god løsning, om erverten anses skikket til å drive eiendommen og om ervert ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

I forbindelse med tvangssalg av landbrukseiendom der konsesjonsmyndigheten har gitt bindende uttalelse om høyeste konsesjonspris, konkluderer direktoratet slik:

«Vår konklusjon blir da at kommunen ikke er avskåret fra å innvilge konsesjon selv om avtalt pris ligger høyere enn den som er gitt i den bindende uttalelsen, hvis det i den konkrete konsesjonsbehandlingen er forhold som etter en samlet vurdering taler for å gi konsesjon.»

Med det som bakgrunn kan det ikke være tvil om at det kan gis konsesjon i denne saken, selv om prisen er for høy, når de øvrige hensynene med styrke taler for å gi konsesjon.

Vilkår

For å opprettholde og styrke bosettingen i området settes det som vilkår for konsesjonen at Sindre Furulund bosetter seg på konsesjonseiendommen innen ett år og bor der i minst fem år. Boplikten fastsettes med hjemmel i konsesjonsloven § 11 andre ledd. Vi viser for øvrig til at Furulund har oppgitt i konsesjonssøknaden at han har til hensikt å bosette seg på Rusten og at vilkåret derfor anses kurant.

Boplikten oppfylles ved at Furulund tar eiendommen som sin reelle bolig, jf. konsesjonsloven § 6.

Vedtak

Statsforvalteren tar klagen til følge og gir konsesjon til Sindre Furulund på gnr. 164 bnr. 1, Rusten gård i Stange kommune. Statsforvalteren er enig i kommunens verdivurdering og at den avtalte kjøpesummen ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Vi mener imidlertid at hensynet til avtalt kjøpesum må vike til fordel for de øvrige hensynene i konsesjonsvurderingen, som alle taler for å gi konsesjon. Vi viser til utfyllende begrunnelse ovenfor.

Det er et vilkår for konsesjon at Sindre Furulund flytter til Rusten gård innen 1.juli 2023 og oppfyller boplikten ved å bo på eiendommen i minst fem år, jf. konsesjonsloven § 11.

Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9, 9a og 1, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Haavard Elstrand (e.f.)
miljø- og landbruksdirektør

Øyvind Gotehus
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Hedmarken landbrukskontor
STANGE ALMENNING

Postboks 214
Vallsetvegen 297

2336
2330

STANGE
VALLSET