



Berit Sandtrøen
Åsbrekka 25
0790 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lene Karlstad,

Avslag på søknad om konsesjon - Våler - 61/15

Statsforvalteren avslår søknad om konsesjon for erverv av gnr. 61 bnr. 15 i Våler kommune.

Eiendommen må selges videre som tilleggsjord til noen som kan få konsesjon, jf. Statsforvalterens vedtak 01.07.2022. Salget må være gjennomført innen 01.01.2024.

Klageadgang

Du kan klage på dette vedtaket. Hvis du vil klage, er fristen tre uker fra du har mottatt vedtaket. Klagen må nevne hvilke endringer du ønsker, og bør være skriftlig. Du bør begrunnet klagen. Du sender klagen til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Dersom vi ikke er enig i klagen og ikke omgjør vedtaket vil vi sende den til Landbruksdirektoratet for klagebehandling.

Sakens bakgrunn

I vedtak 01.07.2022 fikk kommunen tillatelse til fradeling av 479,5 dekar fra eiendommen gnr. 61 bnr. 4. Det ble i vedtaket satt som vilkår at det fradelte arealet må selges videre til noen som kan få konsesjon. Det var en viktig forutsetning for samtykke til deling at arealet som ble fradelte ble solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Det står i delingsvedtaket at salget måtte være gjennomført innen 01.01.2023.

Vi viser til kjøpekontrakt signert 08.12.2022. Du ervervet gnr. 61 bnr. 15 som tilleggsareal til din eiendom gnr. 62 bnr. 4 i Våler kommune. Det kommer frem av sakens dokumenter at gnr. 61 bnr. 15 er kjøpt i det «åpne» markedet i forbindelse med at Våler kommune gjennom landbruksmekler har lagt eiendommen ut for salg. Det kommer frem av sakens dokumenter at mekler har kontaktet oppsittere av landbrukseiendommer tilknyttet Rosveien som prekvalifiserte kjøpere. Blant disse var det to budgivere og prosessen endte med at du fikk ditt bud akseptert. Det kommer også frem av sakens dokumenter at kommunen ikke har sett grunn til å kontakte eiere av naboeiendommer i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden.



Det kommer frem av sakens dokumenter at det foreligger takst over eiendommen, datert 27.10.2022 fra takstmann Emil A. Anstensrud. Takstsummen er på kr. 1.000.000. Den ubebygde konsesjonseiendommen gnr. 61 bnr. 15 i Våler er overdratt til deg for kr. 1.200.000.

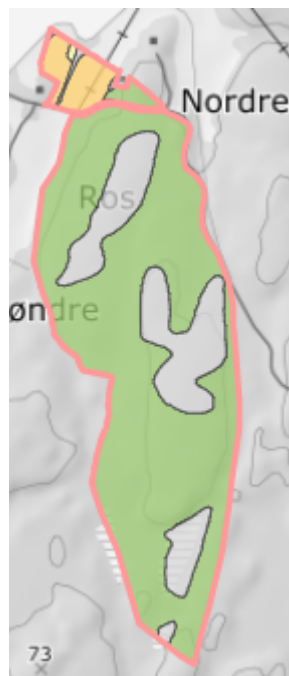
Da Våler kommune er selger av eiendommen er saken oversendt Statsforvalteren for avgjørelse. Det følger av forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 § 1 annet ledd «Vedtak om overføring av myndighet til kommunene», at kommunen ikke kan avgjøre saker etter konsesjonsloven når kommune er selger av eiendommen. Vi viser til kommunens utredning av saken i brev 13.12.2022 og 17.02.2023. Vi mottok også 13.03.2023 innsigelse fra Våler og Svinndal Bondelag og Våler og Svinndal Skogeierlag.

Om eiendommene

Konsesjonseiendommen er ubebygget og har ifølge NIBIOs gårdskart følgende arealressurser (dekar):

Gnr/Bnr	Fulldyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygget, samf., vann, bre	Totalt
61/15	21,6	0,8	359,2	98,1	0,3	480

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det kommer frem av sakens dokumenter at jorda i en årrekke til og med 2022 har vært leid ut til Olav Østby som har landbrukseiendom som ligger mer enn 1 mil unna. Den dyrka marka er fordelt på 2 teiger på ca. 8,2 dekar og 13,4 dekar med beliggende i umiddelbar nærhet til hverandre, og med en middels bra arrondering. Det kommer frem av sakens dokumenter at jordbruksarealene har akseptable grøfteforhold og består av moldblandet leire. Det kommer videre frem av sakens dokumenter at hogstmoden skog i all hovedsak er avvirket, at skogen ligger inntil Rosveien og inngår i et større jaktterreng.

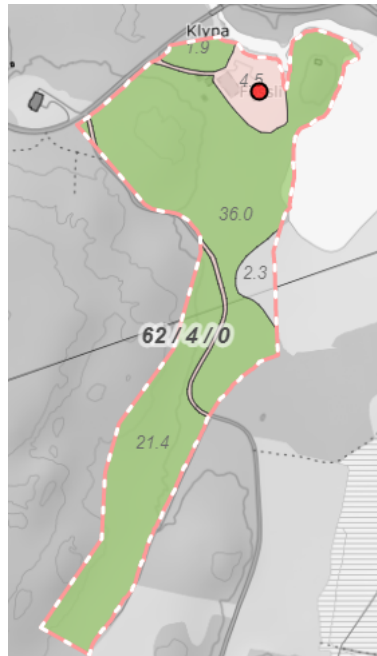


Figuren er hentet fra gårdskart 14.04.2023

Du bor i Oslo og eier eiendom gnr. 62 bnr. 4 som ifølge NIBIOs gårdskart har følgende arealressurser (dekar):

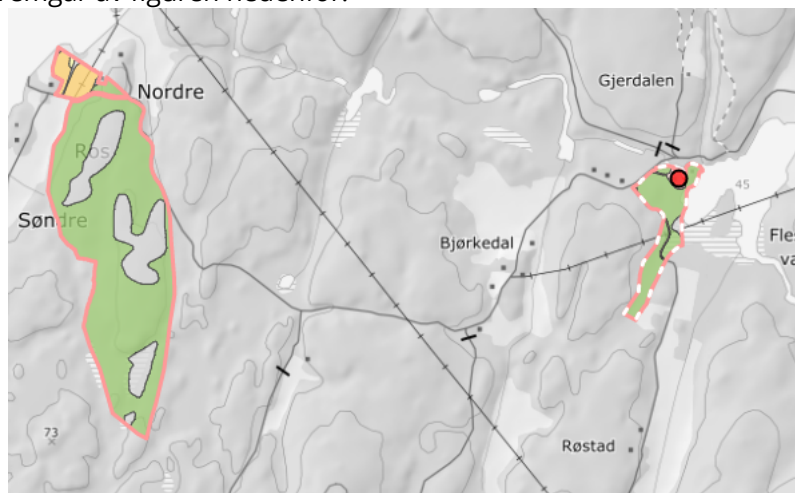


Gnr/Bnr	Fulldyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Totalt
62/4	0	0	59,4	2,3	5,3	67



Figuren er hentet fra gårdskart 14.04.2023

På eiendommen er det nyoppusset bolighus og nyoppført låve. Du opplyser om at du har drenert eiendommen, bl.a. med eget fordrøyningsbasseng. Det kommer også frem av sakens dokumenter at tun og omkringliggende arealer er opparbeidet for å ivareta eiendommens driftsopplegg. Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen drives med nyetablert hunde- og kattehotell, og har av Mattilsynet blitt benyttet som karantenestasjon for hunder og katter. Jord- og skog på konsesjonseiendommen skal brukes som tilleggsareal til din eiendom. Jordteigen på konsesjonseiendommen ligger ca. 3,5 km unna din eiendom. Avstanden mellom de to eiendommene fremgår av figuren nedenfor.



Figuren er hentet fra gårdskart 14.04.2023



Statsforvalterens vurdering

Ifølge konsesjonsloven § 2 kan fast eiendom som utgangspunktet ikke erverves uten tillatelse (konsesjon). Det går frem av konsesjonsloven § 1 at loven 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, 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 og § 9 a har bestemmelser om hva det skal legges vekt på ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Etter § 9 første ledd skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Videre om erverver anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke må avgjøres etter en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon kan gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Konsesjonsmyndighetene må ta stilling til de hensyn som er relevante i saken og hvor stor vekt de skal tillegges.

Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området?

Konsesjonseiendommen er ubebygget, og du vil drive eiendommen sammen med egen landbrukseiendom som én driftsenhet. Du bor i Oslo, men det kommer frem av sakens dokumenter at det er fast bosetting på eiendommen i forbindelse med driften av hunde- og kattehotellet. Vår vurdering er at hensynet til bosetting ikke er til hinder for dette ervervet.

Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning?

På side 25 i rundskriv M-1/2021 står det:

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Det skal derfor legges særlig vekt på om ervervet innebærer en "driftsmessig god løsning"

Du eier gnr. 62 bnr. 4 i Våler kommune, du bor i Oslo og leier bort skogen på 59 dekar. Du driver hunde- og kattepensjonat på eiendommen, men er ikke aktiv næringsutøver innen jordbruksproduksjon. Disse to små teiger på ca. 8,2 dekar og 13,4 dekar på konsesjonseiendommen, ligger 3,4 km fra gården din og vil være den eneste jorda på eiendommen. Vår vurdering er at det ikke er en god driftsmessig løsning at 21,6 dekar fulldyrket jord legges til et lite småbruk som ikke driver med jordbruksproduksjon.

Bygningene på gården brukes i dag til katte- og hundepensjonat. Vi mener at det kan bli vanskelig å drive jorda rasjonelt når gårdstunet som jorda legges til har ganske stor avstand og det ikke drives med jordbruksproduksjon fra før. Vi mener også at det vil bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikta på et så lite bruk. Dersom vi innvilger konsesjon mener vi at det er fare for at jorda kommer ut av drift, noe som kan føre til at det senere kan bli vanskelig å nekte omdisponering.



På side 5 i vedtak 01.07 2022 om fradeling, der vi vurderer om delinga fører til ei driftsmessig god løsning, står det at eiendommen vil bli solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendom. Naturlig språklig forståelse av «tilleggsjord» er at landbrukseiendommen som får jorda, har jord fra før. Da det var en forutsetning i vårt delingsvedtak at gnr. 61 bnr. 15 skal være tilleggsjord til annen landbrukseiendom, må det forventes at landbrukseiendommen som konsesjonseiendommen skal drives sammen med, har jord fra før.

De de to små teiger på ca. 8,2 dekar og 13,4 dekar på konsesjonseiendommen, vil ligge 3,4 km fra gården din og vil være den eneste jorda på eiendommen. Konsesjonseiendommen på totalt 480 dekar erverves som tilleggsareal til din eiendom på totalt 67 dekar. Tilleggsarealet er over sju ganger større enn din eiendom. Dersom vi gir konsesjon for erverv av gnr. 61 bnr. 15, mener vi at konsesjonseiendommen vil miste karakter av å være tilleggsjord og ligne mer en selvstendig enhet. Dette mener vi bryter med en viktig forutsetning i vårt delingsvedtak.

På side 25 i rundskriv M-1/2021 står det:

Hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk, taler hensynet til en driftsmessig god løsning i retning av å avslå søknaden. I slike tilfeller må kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord.

Vår vurdering er at ervervet ikke er en god driftsmessig løsning og at dette taler for å avslå din søknad om konsesjon.

Om erververen anses skikket til å drive eiendommen?

Konsesjonsloven stiller ingen krav om formalkompetanse for å drive landbrukseiendom. Per i dag har du ingen formell landbruksutdanning, men du skriver at du med kjøpet av denne eiendommen vil tilegne deg skog og jordfaglig kunnskap. Du opplyser om at du vil sørge for å få nødvendig landbruksfaglig kompetanse, foruten at du har tilgang på landbrukskompetanse i nær familie, bl.a. er din søster og niese agronomer. Skogen vil bli drevet i samarbeid med Viken skog. Dine planer for eiendommen er at skogen vil bli driftet etter skogfaglig prinsipper med nyplanting, tynning og rydding. Vi mener at du er skikket til å drive eiendommen.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet?

En eier som selv bor på eiendommen har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der. Du vil ved erverv av konsesjonseiendommen styrke de totale ressursene på din eiendom, men du har ikke planer om å flytte til eiendommen dersom du får konsesjon.

Dersom du får konsesjon vil de to små teiger på ca. 8,2 dekar og 13,4 dekar være eiendommens eneste jordareal. Vi mener at eiendommen vil ha et så begrenset jordareal at det ikke vil bidra til at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Vår vurdering er at jordressursene ikke blir disponert på en slik måte at framtidige generasjoners behov blir ivarettatt. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning taler for å avslå konsesjon.

Vi mener at hensynet til kulturlandskapet ikke er til hinder for å innvilge konsesjon.

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling?

Reglene om priskontroll ved konsesjonsvurdering av erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål går fram av konsesjonsloven § 9 a. En vurdering av prisen skal gjennomføres ved



ervert av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Konesjonseiendommen er ubebygd og består av både jord- og skogbruksarealer. Det skal derfor foretas en prisvurdering i denne saken.

I takst datert 27.10.2022 fra takstmann Emil A. Anstensrud, er det ved verdivurdering lagt vekt på at eiendommen skal selges som tilleggsareal for både for jord og skog. Vi aksepterer taksten fra Anstensrud, men med de tillegg som er gjort, så mener vi at avtalt kjøpspris ligger i øvre sjikt av hva som kan aksepteres. Vi er under tvil kommet til at kjøpesummen er forenlig med hensynet til samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Helhetsvurdering etter konsesjonsloven

Vi finner etter en samlet vurdering at det i denne saken ikke er grunnlag for at søknaden om konsesjon kan imøtekommes. Ervervet synes ikke å ivareta konsesjonslovens ulike hensyn herunder krav til driftsmessig god løsning og hensynet til helhetlig ressursforvaltning. Dersom din konsesjonssøknad innvilges vil ikke landbrukets produksjonsarealer få et nødvendig vern og det ligger ikke til rette for en driftsmessig god løsning.

Andre aktuelle kjøpere

Konsesjon kan nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn konsesjonssøker. 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, se Rt. 2012 Kistefosdommen. Dersom konsesjonsmyndigheten finner at det aktuelle alternativet fremstår som en mer samfunnsgagnlig løsning enn konsesjon til søker, må det vurderes om konsesjonssøknaden skal avslås av denne grunn. Vi viser til avgjørelse 01.11.2021, hvor Landbruksdirektoratet avslo søknad om konsesjon fordi det forelå et alternativ som var mer gagnlig for samfunnet og som i større grad ville tilgodese landbruksnæringen, jf. konsesjonsloven § 1.

Da vi i denne saken er kommet til at konsesjonssøker isolert sett ikke oppfyller kriteriene for å innvilges konsesjon etter konsesjonsloven § 9 første ledd, er ikke andre alternativer vurdert.

Vi vil allikevel bemerke at det i denne saken ikke er tvil om at det foreligger reell interesse fra eier av gnr. 61 bnr. 1, 7 og 8 som er nabo til konsesjonseiendommen. Konsesjonseiendommen har vært lagt ut for salg på åpent marked og det var to budgivere på eiendommen. Budgiveren som ikke fikk tilslag på konsesjonseiendommen eier driftsenheten gnr. 61 bnr. 1, 7 og 8, som er nabo til konsesjonseiendommen.

Dersom konsesjonssøker i denne saken isolert sett hadde oppfylt kriteriene for å innvilges konsesjon etter konsesjonsloven § 9 første ledd, ville vi ha vurdert om det aktuelle alternativet fremstår som en mer samfunnsgagnlig løsning enn konsesjon til søker. Relevante momenter i en slik vurdering ville blant annet vært om styrking av ressursgrunnlaget til naboeiendommen i større grad vil tilgodese landbruksnæringen. Vi ville også vurdert hvilken av de to landbrukseiendommene som fremstår som en mest rasjonell driftsenhet for fremtiden, i tråd med konsesjonslovens formål. Det er også relevant å sammenligne landbruksdriften på de to landbrukseiendommene, det vil si vurdere hvilken av de to landbrukseiendommene som har størst næringsmessig preg.

Dersom det aktuelle alternativet var mer gagnlig for samfunnet og i større grad ville tilgodesett landbruksnæringen, jf. konsesjonsloven § 1, ville dette i seg selv ha vært saklig grunn til avslag på konsesjon. Et avslag på konsesjon begrunnet i at det aktuelle alternativet fremstår som en mer



samfunnsgagnlig løsning enn konsesjon til søker, gir ikke en rett for det aktuelle alternativet å kjøpe konsesjonseiendommen.

Konklusjon

Du gis ikke konsesjon for erverv av eiendommene gnr. 61 bnr. 15 i Våler kommune, jf. konsesjonsloven § 2 og § 9. Eiendommen må selges videre som tilleggsjord til noen som kan få konsesjon, jf. Statsforvalterens vedtak 01.07.2022.

Etter konsesjonsloven § 18 blir det satt en frist til 01.01.2024 til å sørge for at eiendommen blir overdratt som tilleggsjord til noen som kan få konsesjon, jf. Statsforvalterens vedtak 01.07.2022.

Dersom fristen oversittes, kan konsesjonsmyndigheten uten nærmere varsel selge eiendommen gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, se konsesjonsloven § 19. Formålet med tvangssalget er i et slikt tilfelle at nåværende eier ikke lenger skal være i besittelse av eiendommen.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VÅLER KOMMUNE

Kjosveien 1

1592

VÅLER I ØSTFOLD

Mottakerliste: