



CODEX ADVOKAT OSLO AS
Postboks 8744 St.Olavs plass
0028 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lene Karlstad,

Omgjøring av avslag på konsesjon for Landbrukseiendom - Lier - 55/2

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c omgjør vi vårt vedtak 21.04.2020.

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9 og 9 a får Terje Ottesen konsesjon for erverv av gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 Helgerud i Lier kommune.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 gis konsesjon på vilkår om at erverver skal flytte til eiendommen innen et år og ha denne som sin reelle bolig i minst 5 år sammenhengende. Boplikten kan oppfylles ved at erverver bor på Katterud Gårdstun, gnr. 55 bnr. 85.

Vi viser til begjæring om omgjøring 03.12.2021 og beklager på det sterkeste den lange saksbehandlingstiden.

Klageadgang

Dere kan klage på dette vedtaket. Hvis dere vil klage, er fristen tre uker fra dere har mottatt vedtaket. Klagen må nevne hvilke endringer dere ønsker, og bør være skriftlig. Dere bør begrunne klagen. Dere 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

Terje Ottesen søkte 17.09.2018 konsesjon for erverv av eiendommen Helgerud Gård, gnr. 55 bnr. 2 m.fl. og Katterud Gårdstun, gnr. 55 bnr. 85. Søknaden inneholdt to takster. Taksten la til grunn at Helgerud og Katterud var to separate eiendommer og Katterud ble taksert til markedspris.

Etter møte mellom søker og Lier kommune mottok kommunen 05.04.2019 en ny samlet takst hvor også gnr. 55 bnr. 85 (Katterud) inngår. Landbrukseiendommen gnr. 48 bnr. 17, gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 55 bnr. 85 er på til sammen 1215 dekar, hvorav 130 dekar fulldyrka jord, 11 dekar innmarksbeite,



621 dekar produktiv skog, 432 dekar annet markslag, som impediment og skrinn fastmark, og 21 dekar vei og tun.

Bygningene på tunet brukes i dag til barnehage, mens boplikten har av tidligere eier blitt oppfylt ved kjøp av Katterud og oppføring av nytt bolighus her. Jorda på eiendommen leies ut. Eiendommen er taksert til kr 23 040 000.

Avtalt kjøpesum er kr 9 300 000 for Helgerud Gård og kr 10 750 000 for Katterud Gårdstun, dvs. til sammen kr 20 050 000. Det kommer frem av sakens dokumenter at kommunen kan akseptere en pris på kr 16 500 000. Differansen mellom avtalt kjøpesum og pris som kommunen akseptere er kr 3 550 000, noe som utgjør et avvik på 22 %. Lier kommune behandlet søknaden om konsesjon i møte 08.05.2019, hvor det ble fattet slikt vedtak:

«Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1, 4, 9, 9a og 11 avslås søknad om konsesjon på eiendommen gbnr 55/2, 55/85 og 48/17 til Terje Ottesen med pris kr 20 050 000. Akseptabel konsesjonspris på eiendommen er kr 15 500 000.

Avslaget begrunnes med at den avtalte kjøpesummen er for høy i forhold til akseptabel konsesjonspris.»

Vedtaket ble påklaget av Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS v/advokat Petter Holmen på vegne av Terje Ottesen i brev av 05.06.2019. Klagen ble behandlet av Lier kommune i møte 04.09.2019 som ikke fant grunnlag for å endre sitt tidligere vedtak:

«Klagen tas ikke til følge. Det har ikke kommet inn nye tungtveiende momenter i saken og vedtak fra Miljøutvalget den 8. mai 2019 opprettholdes med en mindre justering av verdien på skogen på grunn av en regnefeil:

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1, 4, 9, 9a og 11 avslås søknad om konsesjon på eiendommen gbnr 55/2, 55/85 og 48/17 til Terje Ottesen med pris kr 20 050 000. Akseptabel konsesjonspris på eiendommen er kr 16 500 000.

Avslaget begrunnes med at den avtalte kjøpesummen er for høy i forhold til akseptabel konsesjonspris.»

Statsforvalteren mottok brev av 18.11.2019 fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS v/advokat Petter Holmen med tilleggsmærknader til klagesaken. Vedlagt fulgte vurdering av verdiene av utleievirksomheten på Helgerud gård utført av BNM Realist AS, datert 09.10.2019.

21.04.2020 stadfestet vi Lier kommunes vedtak 08.05.2019 om avslag på konsesjon på grunn av høy pris. Når det gjelder spørsmålet om Katterud er en del av driftsenheten til Helgerud står det følgende i vårt vedtak:

«Fylkesmannen viser til ovennevnte og finner i likhet med kommunen at eiendommene gnr. 55 bnr. 2 (Helgerud) gnr. 55 bnr. 85 (Katterud) og gnr. 48 bnr. 17 i Lier kommune er å anse som en driftsenhet. Eiendommene er på samme eierhånd. Dette etter at nåværende hjemmelshavere kjøpte Katterud for å oppfylle fastsatt vilkår om boplikt i konsesjonsvedtak. Eiendommene kan derfor ikke anses å ha kommet på samme eierhånd ved en tilfældighet. Eiendommen ligger tett inntil hverandre og er egnet for å drives som enhet, jf adkomst til Katterud gjennom tunet til Helgerud.»



03.12.2021 mottok vi omgjøringbegjæring av advokat Kitty Moss Sørensen i Codex advokat Oslo AS. I brev 11.02.2022 ba vi om at Lier kommune uttaler seg til omgjøringbegjæringen. 24.02.2022 uttalte Lier kommune seg til omgjøringbegjæringen. 15.02.2022 og 05.07.2022 mottok vi tilleggsinformasjon og merknader til begjæring om omgjøring fra advokat Kitty Moss Sørensen.

Om registerenhetene

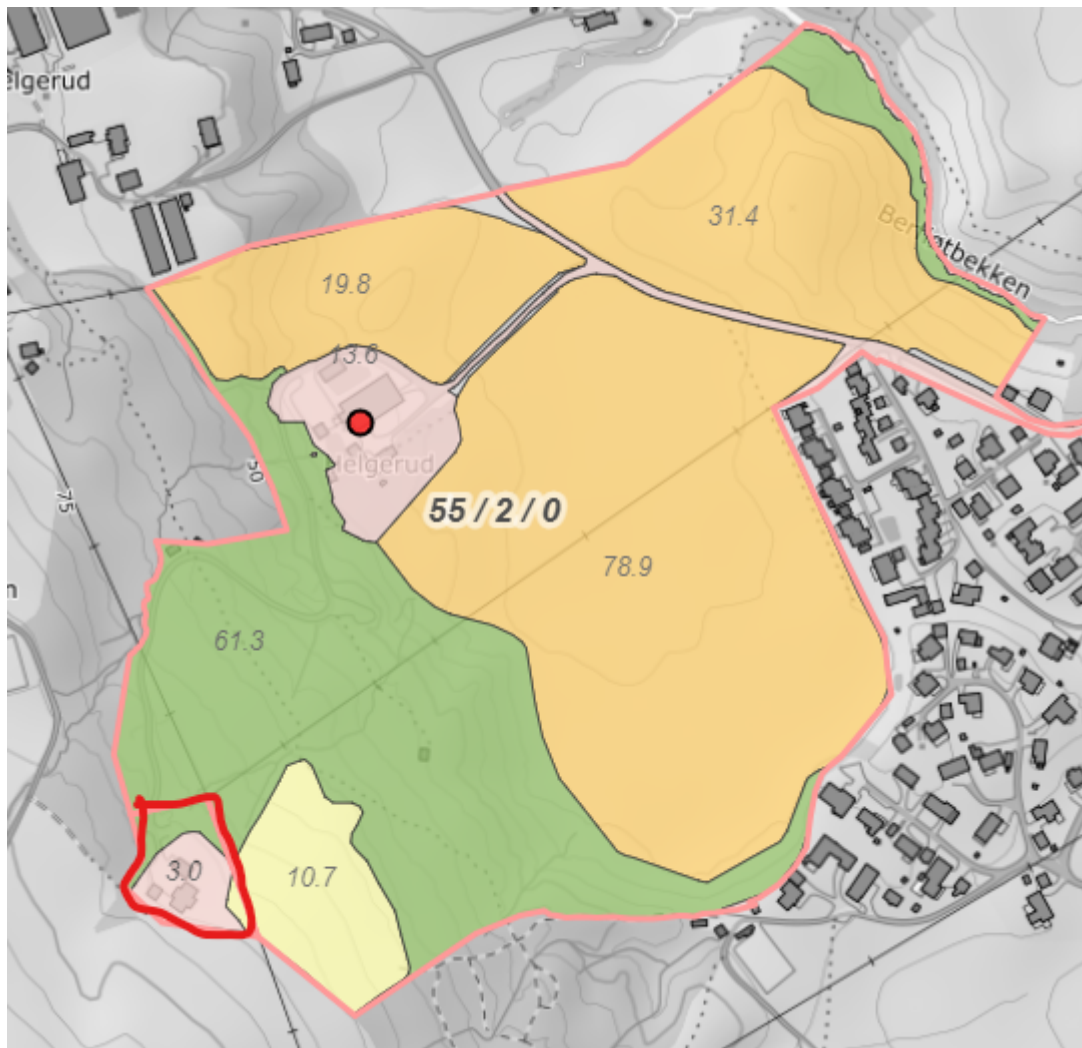
Helgerud består av våningshus, seks landbruksbygninger og et fritidsbygg. I gårdskart har Helgerud følgende arealressurser (dekar):

Gnr. /bnr.	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd	Totalt
55/2	130,2	10,7	331,5	272,6	14,8	759,8
48/17	0	0	288,1	159,6	2,9	450,6

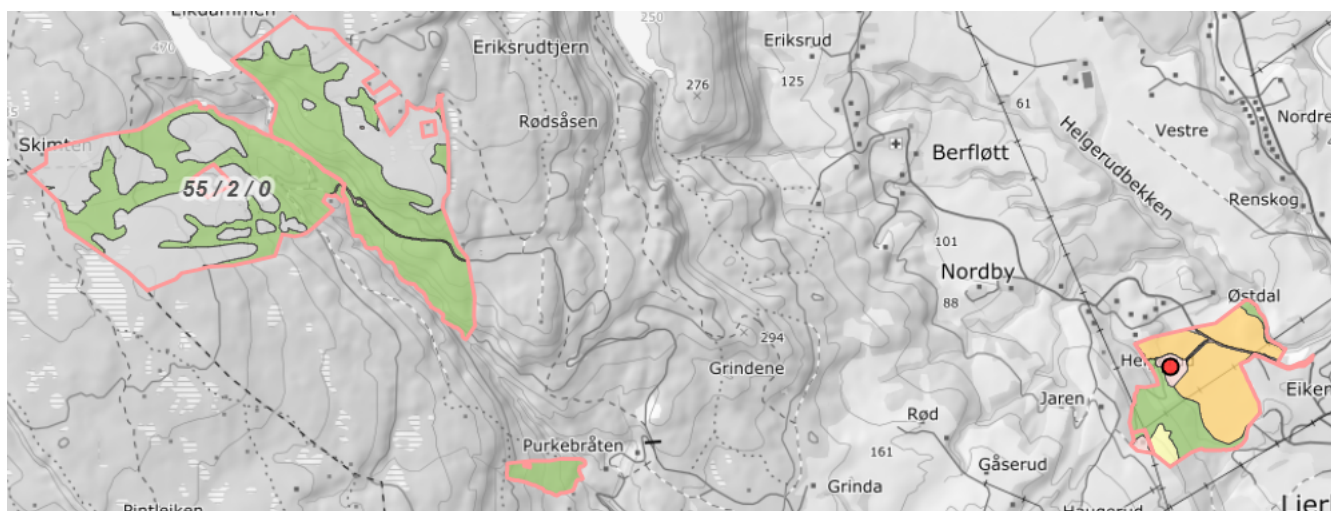
Katterud består av enebolig og to garasjeutrus annekst til bolig. I gårdskart har Katterud følgende arealressurser (dekar):

Gnr. /bnr.	Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd	Totalt
55/85	0,1	0,3	1,5	0	3	4,9

Begge registerenhetene ligger i LNF-område.



Bildet er hentet fra Gårdskart 22.12.2023. Katterud (55/85) er tegnet inn med rød strek nederst i venstre hjørne.



Bildet er hentet fra Gårdskart 22.12.2023 og viser Helgerud og Katterud.



Driftsenhetsvurderingen

Deling av landbrukseiendom er regulert i jordloven § 12. Bestemmelsens første og sjette ledd har slik ordlyd:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del aveigedom når retten er stifta for lengre tide enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. [...]

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samme eierhånd

Kristian Johansen og Marit Nessøe Johansen har siden 2013 eid gnr. 55 bnr. 85 med en ½ part hver. Kristian Johansen har siden 2010 eid gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 i eneeie. I kommunens vedtak 08.05.2019 om avslag på søknad om konsesjon legges det til grunn at ettersom Kristian Johansen står som hjemmelshaver på begge eiendommene er Helgerud og Katterud på samme eierhånd. Vi mener at dette er feil. Denne feilen er heller ikke fanget opp i vårt vedtak 21.04.2020. Vi mener det riktige er at ½ part av gnr. 55 bnr. 85 og hele gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 er på samme eierhånd.

Regnes ½ part av gnr. 55 bnr. 85 og gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 som en driftsenhet?

Selv om flere registerenheter er på samme eierhånd, kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en sammensatt, konkret og individuell vurdering.

Katterud Gårdstun har ikke landbruksressurser av betydning. Vi kan heller ikke se at det er noe som tilsier at enhetene faktisk har vært drevet sammen. Enhetene har verken vært drevet sammen, og er ikke egnet til å drives sammen. Vår vurdering er at derfor at ½ part av gnr. 55 bnr. 85 og gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 ikke er driftsenhet. Registerenhetene kan avhendes uten delingsbehandling. Vår vurdering er at ervervet av Katterud ikke er konsesjonspliktig jf. konsesjonsloven § 4 første ledd punkt 4.

Statsforvalterens vurdering av konsesjonsspørsmålet

Etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 2 kan en med de unntak som følger av loven, ikke erverve eiendom uten tillatelse (konsesjon) fra konsesjonsmyndigheten. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål, som er angitt i konsesjonsloven § 1.

Formålet med konsesjonsloven er etter § 1 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». Videre er det listet opp at blant annet hensynet til fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser og hensynet til bosettingen kan tillegges vekt.

Konsesjonsloven § 9 og § 9 a har bestemmelser om hva det skal legges særlig 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

- «1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om ervervet anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet»

Etter konsesjonsloven § 9 a skal det dessuten legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (priskontroll) ved erverv av visse typer landbrukseiendommer.

Hensyn til bosetting

På omsøkt eiendom er det 130 dekar med fulldyrka dyrka jord. Det kommer frem av sakens dokumenter at erverver har opplyst i søknaden at han vil bosette seg på landbrukseiendommen. Vi er enig i kommunens vurdering om at det bør settes boplikt på denne landbrukseiendommen og at denne bør være personlig. Boplikten oppfylles ved at erverver tilflytter landbrukseiendommen innen et år etter at konsesjon er gitt og tar boligen som helårsbolig i minst 5 år sammenhengende.

Driftsmessig god løsning

Det kommer frem av sakens dokumenter at søker opplyser at han vil fortsette drift av barnehagen som i dag og at jordbruksarealene skal drives fullverdig slik de tidligere har vært drevet. Vi er enig med kommunen i at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Skikket til å drive eiendommen

Det kommer frem av sakens dokumenter at søker har deltatt i landbruksdrifta på farens eiendom og at han har god innsikt i og formell kunnskap om bygninger og eiendom generelt. Vi er enig med kommunen i at søker vurderes som skikket til å drive eiendommen.

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Med «helhetlig ressursforvaltning» menes at en må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at en i størst mulig grad ivaretar framtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. Det kommer frem av sakens dokumenter at søker har planer om å videreføre drifta på eiendommen som tidligere. Søker vil ivareta bygningene ved at de er i bruk og ivareta kulturlandskapet ved at jorda er i drift. Vi er enige med kommunen i at hensynet til ressursforvaltning og kulturlandskap blir ivaretatt.

Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Det følger av konsesjonsloven § 9 a at ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av 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.

Vi viser til kommunens saksutredning hvor den avtalte kjøpesum for Helgerud Gård er på kr 9 300 000, noe som er kr 200 000 over akseptabel pris fra 2010. Vi er enig med kommunen i at denne kjøpesummen er akseptabel.

Statsforvalteren finner etter en samlet vurdering at det i denne saken er grunnlag for at søknaden om konsesjon kan imøtekommes.



Konklusjon

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c omgjør vi vårt vedtak 21.04.2020.

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9 og 9 a får Terje Ottesen konsesjon for erverv av gnr. 55 bnr. 2 og gnr. 48 bnr. 17 Helgerud i Lier kommune.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 gis konsesjon på vilkår om at erverver skal flytte til eiendommen innen et år og ha denne som sin reelle bolig i minst 5 år sammenhengende. Boplikten kan oppfylles ved at erverver bor på Katterud Gårdstun, gnr. 55 bnr. 85.

Sakskostnader

Det følger av forvaltningsloven § 36 første ledd at når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal parten tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Kravet må settes fram senest 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
LIER KOMMUNE

Postboks 205

3401

LIER