



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Hammer, 33371162

Vedtak i klagesak - konsesjon - Bjertnæs & Hoel AS, gbnr. 22/4 m.fl. Vermeli - Tønsberg kommune

Det vises til klage fra Vestfold Bondelag datert 9. desember 2020. Klagen gjelder konsesjon som ble gitt til Bjertnæs & Hoel AS for erverv av eiendommen Vermeli, gbnr. 22/4 m.fl. i Tønsberg kommune. Klagen ble oversendt Statsforvalteren i Vestfold og Telemark til behandling ved brev av 26. januar 2021.

1. Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge.

Statsforvalteren omgjør Tønsberg kommunes vedtak av 20. november 2020. Det gis ikke konsesjon til Bjertnæs & Hoel AS ved erverv av gbnr. 22/4, 21/1 og 23/27 i Tønsberg kommune, jf. konsesjonsloven § 9.

2. Saken gjelder

Den 21. september 2020 søkte Bjertnæs & Hoel AS om konsesjon ved erverv av eiendommen Vermeli, gbnr. 22/4, 21/1 og 23/27, som tilleggsjord til eiendommen Låhne Mellom, gbnr. 27/1 og 21/5. Det opplyses i søknaden at Vermeli brukes til ordinær planteproduksjon og gårdsdrift ved ervervet, og at den skal brukes til produksjon av grønnsaker og poteter. I vedlegg til søknaden opplyses det at Bjertnes & Hoel AS er organisert som aksjeselskap og eies av familiene Hoel og Bjertnæs.

Videre opplyses det at: «På hver side har familiene drevet med landbruk i flere generasjoner. Virksomheten ble organisert som et aksjeselskap for 15 år siden. Hensikten var å redusere risiko; et klart skille mellom familie og drift. Eierne er involvert i daglig drift og sitter i styret. Eierne har dette som eneste yrke.» Videre går det fram at en stor del av jorden Bjertnæs & Hoel AS dyrker på er leid, og at det ved å eie jord vil være sikrere å investere i eiendommen, utvikle jordkvalitet og holde jorda i god hevd over tid. Det bemerkes også at Vermeli skal drives sammen med Låhne Mellom, og at en samlet produksjon vil føre til mer rasjonell drift og mindre logistikk av maskiner, varer og personell. I tillegg bemerkes at selskapet samarbeider med naboer i området om vekstskifte. Det vises også til at selskapets størrelse, med en omsetning på ca. 90 millioner kroner, tilsier at dette ikke er et vanlig



familiegårdsbruk, men en spesialisert produksjonsbedrift av grønnsaker og poteter som bidrar til økt verdiskapning i norsk landbruk.

Landbrukseiendommen Vermeli er registrert med gbnr. 22/4 og 21/1 i Landbruksregisteret og i NIBIOs gårdskart. Iht. NIBIOs gårdskart, har eiendommen totalt 781,2 dekar, hvorav 224 dekar er fulldyrka jord, 0,1 dekar er innmarksbeite, 523,9 dekar er produktiv skog, 26,4 dekar er annet markslag og 6,7 dekar består av bebyggelse, samferdsel, vann, el. Iht. Tønsberg kommune, er eiendommen lagt ut til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen Låhne Mellom, består iht. NIBIOs gårdskart av totalt 381,3 dekar, hvorav 298,3 dekar er fulldyrka jord, 0,2 dekar er innmarksbeite, 34,4 dekar er produktiv skog, 34,7 dekar er annet markslag, og 13,7 dekar består av bebyggelse, samferdsel el.

Av offentlig tilgjengelige opplysninger gjennom Proff.no, går det fram at selskapet Bjertnæs & Hoel AS eies 100% av selskapet B&H Holding AS. B&H Holding AS eier også Bjertnæs & Hoel Eiendom AS med 100%. Eiene av B&H Holding AS er Veksthuset Bjertnæs AS (50%), Øvre Åsaker AS (40%) og Potet Invest AS (10%). Eiene av Veksthuset Bjertnæs AS er Åsmund Helland Bjertnæs (50%) og Lars Helland Bjertnæs (50%). Eier av Øvre Åsaker AS er Øystein Hoel (100%). Eier av Potet Invest AS er Henrik Raastad-Hoel (100%).

Av Færder kommunes vedtak om tilskudd for 2020, går det fram at Bjertnæs & Hoel AS disponerer areal på 58 eiendommer, tilsvarende 4824 dekar.

3. Kommunens behandling av saken og klagers anførsler

Rådmannen innstilte på at det ble gitt avslag på søknaden om konsesjon, da det ikke var påvist nødvendig med et aksjeselskap for å kunne drive Vermeli. Rådmannen viste også til at prisen ikke var akseptabel ut fra de forutsetningene som ligger i konsesjonsloven § 9 a om en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Utvalg for plan og bygg behandlet søknaden i møte den 20. november 2020. Mot et mindretall på 2 stemmer, ga flertallet ga konsesjon til avtalt pris til Bjertnæs & Hoel AS, på vilkår om at eiendommen benyttes som tilleggsareal til Låne Mellom, at dersom aksjene selges helt eller delvis ut av familiene Bjertnæs og Hoel må eiendommen overdras til noen som kan få konsesjon på vanlige vilkår, og at eiendommen skal drives sammen med øvrige eiendommer som eies av Bjertnæs & Hoel AS. Som begrunnelse for vedtaket ble det oppgitt at:

«1. At et aksjeselskap står som eier av den omsøkte eiendommen er nødvendig for å gi økonomisk trygghet ved utvikling av selskapet Bjertnæs & Hoel AS.

2. Prisen er forsvarlig ut fra at den planlagte produksjonen er grønnsaker og poteter og ubegrenset tilgang til vanningsvann. Slik produksjon har et langt høyere dekningsbidrag enn produksjon av korn og frø.»

Kommunens vedtak ble påklaget ved brev av 9. desember 2020 fra Vestfold Bondelag. I klagen vises det til at eiendomsregelverket med konsesjonsloven er en av bærebjelkene i norsk landbrukspolitik, og at eiendomspolitikken i norsk jordbruk og skogbruk bygger på personlig eierskap. Videre vises det til at selv om konsesjonsloven ikke er til hinder for at det gis konsesjon til et aksjeselskap, følger det av Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) s. 66 at det fortsatt bør være slik at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. Det bemerkes videre at det følger av forarbeidene at bestemmelsen skal legge til rette for fleksible løsninger i tilfeller der



dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det vises spesielt til Vestby-saken der det gjennomføres rettslige avveininger som hører under denne type saker. Klager gjør gjeldende at landbrukseiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom og at det er mest tjenlig for eiendommen og landbruket at den er i personlig eie.

Videre vises det til at det er eiendommens egenskaper og beskaffenhet som skal ligge til grunn for vurderingen, og ikke nåværende eiers/erverters økonomiske eller driftsmessige situasjon. Det bemerkes også at det er kontroll med det langsiktige eierskapet til jord- og skogressurser som er konsesjonslovens hensikt, og at det å tillate et aksjeselskap å eie dyrka jord og produktiv skog, fratrar myndighetene mulighet for kontroll med hvem som er eier for all fremtid. Klager anfører at aksjeselskapets økonomiske fordeler ikke skal vektlegges i vurderingen, og at det skal mye til for å gi konsesjon på erverv fra et aksjeselskap når en landbrukseiendom er å anse som en tradisjonell landbrukseiendom.

Det gjøres også gjeldende at eiendom som eies av et aksjeselskap for all fremtid vil være fritatt for konsesjonsbehandling ved salg, for boplikt og for priskontroll, og at det å la et aksjeselskap eie konsesjonspliktig eiendom derfor er den mest effektive måten å undergrave konsesjonsloven på. Det er også stilt spørsmålstegn ved om vilkårene som er satt i vedtaket er uforholdsmessig tyngende og derfor ikke kan gjennomføres. Det bemerkes også at dersom Bjertnæs & Hoel AS får konsesjon, vil det bli vanskeligere å avslå konsesjonssøknader fra andre aksjeselskap som har ervervet landbrukseiendommer.

Advokat Søby kom med merknader til klagen i brev av 15. desember 2020. Det bemerkes at det synes som om bondelaget av prinsipielle grunner er imot at selskap med begrenset ansvar, herunder aksjeselskap, skal kunne eie en landbrukseiendom. Det vises videre til at Bjertnæs & Hoel AS har fire aktive eiere hvor alle har fulltidsengasjement i den daglige driften, og at ingen av aksjonærene har jobb ved siden av. Det går videre fram at virksomheten ble organisert som et aksjeselskap ut fra et ønske om å redusere risiko samt oppnå et klart skille mellom familie og drift, og at det at de to familiene eier og driver sin virksomhet sammen gjør samarbeidet svært sterkt og velfungerende. Det vises videre til at lovgivers begrunnelse for å åpne for at et aksjeselskap skal kunne eie en landbrukseiendom er at denne eierformen i spesielle tilfeller kan by på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer i landbruket, f.eks. der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak, og at måten Bjertnæs & Hoel AS drives på oppfyller kriteriene som er satt av lovgiver. Det bemerkes at den såkalte «Vestby»-saken ikke er særlig treffende, da konsesjonssøker i denne saken inngikk i et konsern som ikke hadde til formål å drive tradisjonelt landbruk.

Tønsberg kommune v/Utvalg for plan og bygg, behandlet klagen i møte den 22. januar 2021. Rådmannen innstilte på at vedtaket om konsesjon ble opprettholdt da det ikke forelå vesentlige momenter i klagen som ikke ble vurdert da kommunen fattet vedtak. Et mindretall på 2 stemmer foreslo at vedtaket ble omgjort på bakgrunn av nye opplysninger i klagen. Det ble vist til at det ikke var påvist at det var nødvendig med et aksjeselskap for å drive eiendommen Vermeli, og at det derfor ikke skulle gis konsesjon. Flertallet vedtok imidlertid rådmannens innstilling, og opprettholdt vedtaket fra 20. november 2020 om å gi konsesjon til Bjertnæs & Hoel AS. Saken ble deretter oversendt til Statsforvalteren for avgjørelse ved brev av 26. januar 2021.

Statsforvalteren har bedt Tønsberg kommune om å opplyse hvorvidt det er interesse for tilleggsjord i området. I brev av 3. februar 2021, opplyser kommunen at det generelt er stor interesse for kjøp av tilleggsareal i hele Tønsberg kommune, og at hovedparten av søknadene om konsesjon i kommunen dreier seg om kjøp av tilleggsareal. Videre ble det opplyst at Landbrukskontoret har blitt kontaktet



av en nabo av Vermeli som har stor interesse for eiendommen, og at han har opplyst at han tilbød samme sum som eiendommen ble solgt for.

Opplysningene fra Tønsberg kommune er videresendt klager og klagemotpart til uttalelse. I brev av 16. februar 2021 og 22. februar 2021 har advokat Søby kommet med tilleggsmerknader. I brev av 16. februar 2021 vises det til Landbruks- og matdepartementets vedtak av 19. mars 2020, og det påpekes at nærværende sak er på avgjørende punkter annerledes enn Vestbysaken. Når det gjelder tilleggsjord, vises det til at Bjernæs & Hoel AS kjøpte eiendommen Låhne Mellom i 2016, og at Tønsberg kommune enstemmig ga konsesjon uten at dette vedtaket ble påklaget. Videre vises det til at kjøpet av Vermeli burde anses som et helt ordinært kjøp av tilleggsjord, noe myndighetene oppfordrer til for å skape solide driftsøkonomiske enheter i landbruket, og at eiendommen ikke har bebyggelse da tunet og kårbolig er fradelt og beholdes av selger. I brev av 22. februar 2021 vises det til at selger av eiendommen Vermeli har opplyst at han reagerer på kommunens opplysninger om at naboen skal være interessert i å kjøpe eiendommen for samme sum som den ble solgt for, og at naboen har gitt uttrykk overfor selger om at han var klar over at den høye kjøpesummen aldri ville bli akseptert av konsesjonsmyndighetene, og at selger valgte å selge til Bjertnæs & Hoel AS fordi hans oppfatning var at denne kjøperen kunne forsvare en høyere pris basert på den driften selskapet har.

Klager er varslet om tilleggsmerknadene fra advokat Søby, men har ikke kommentert disse innen angitt frist.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter i sin helhet.

4. Statsforvalterens merknader

4.1. Innledning

Statsforvalteren forutsetter at innholdet av sakens dokumenter er kjent, og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet. Ved behandlingen av en klage kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Vi skal vurdere de synspunkter klager kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Statsforvalteren kan opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Saken gjelder klage på at det ble gitt konsesjon til Bjertnæs & Hoel AS ved erverv av eiendommen Vermeli i Tønsberg kommune, jfr. konsesjonsloven §§ 1, 9 og 9a. Kommunens vedtak er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Klager er Vestfold bondelag, som ikke er part i saken. Bondelaget kan likevel ha rettslig klageinteresse i forhold som det ligger innenfor organisasjonens formål og naturlige virkeområde å ivareta. Saker som gjelder eierstrukturen i landbruket i Tønsberg kommune må anses å falle innenfor formålet og det naturlige virkeområdet for Vestfold bondelag, og vi anser derfor at klager har rettslig klageinteresse. Klagen er fremsatt i rett tid, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger.



4.2. Rettslig grunnlag

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, blant annet for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, og hensynet til bosettingen, jf. konsesjonsloven § 1.

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet, jf. lovens forarbeider (Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) punkt 16) og rundskriv M-3/2017 punkt 8.1. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonsloven § 1 om lovens formål. Gjelder ervervet en eiendom som skal nyttes til landbruksformål, gjelder dessuten konsesjonsloven §§ 9 og 9a.

Av konsesjonsloven § 9 første ledd følger det at ved avgjørelse av søknader om eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, skal det særlig legges 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 helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Om konsesjon skal gis eller ikke når eiendommen skal nyttes til landbruksformål, må vurderes etter en konkret og individuell vurdering ut fra formålet med konsl. (§ 1) og de hensynene som følger av § 9. 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 konsl. § 1 innebærer at det ved avveiningen mellom søkerens interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge den løsning som er mest gagnlig for samfunnet. Uttrykket "mest" innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap skal tillegges særlig vekt i vurderingen av om konsesjon skal gis. I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.6 fremgår det at man må se på hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen. Det antas at en eier som selv bor på eiendommen har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der.

Av konsesjonsloven § 9 tredje ledd, fremgår det at:

«Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket».

I Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) side 66, fremgår det at «(d)et er framhevet i St.meld. nr. 19 (1999–2000), Om norsk landbruk og matproduksjon som et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i utgangspunktet bør eies av fysiske personer. Det er likevel behov for en bestemmelse som legger til rette for fleksible løsninger i de tilfellene der dette byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen. Landbruksdepartementet er enig med Administrasjonsdepartementet og Finansdepartementet i at det er behov for større fleksibilitet og omstilling i landbruket. Det kan for



eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene i et område gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer».

I rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet, M-1-2021, punkt 5.2.8, fremgår det at «I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. 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».

Iht. forvaltningsloven § 34, annet ledd, tredje punktum, har Statsforvalteren plikt til å legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av kommunenes bruk av fritt skjønn.

4.3. Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren legger til grunn at eiendommen Vermeli har et slikt arealgrunnlag at ervervet er konsesjonspliktig, og konsesjonsloven kommer derfor til anvendelse i saken. Vi legger også til grunn at eiendommen har areal som er klassifisert som jord- og skogbruksareal, og at konsesjonssøker har opplyst at eiendommen skal brukes til landbruksformål. Særreglene for landbrukseiendommer i konsesjonsloven §§ 9 og 9a kommer derfor til anvendelse.

Videre legger vi til grunn at eiendommen er lagt ut som LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, at den er ubebygd, og at den er ervervet med det formål at den skal være tilleggsareal til eiendommen Mellom Låhne som ligger på den andre siden av Aulielva. Vi legger også til grunn at Mellom Låhne eies av Bjertnæs & Hoel AS, og at det ble gitt konsesjon på vilkår ved erverv av denne eiendommen i 2016.

Etter konsesjonsloven § 9, skal det i vurderingen særlig legges vekt på hensynet til bosetting, en god driftsmessig løsning, om erverver er skikket og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Da dette er en eiendom uten bygninger, og bosettingshensyn ikke gjør seg gjeldende i særlig grad i Tønsberg kommune, kan vi ikke se at hensynet til bosettingen taler imot konsesjon. Formålet med søknaden er fortsatt drift av arealene innen landbruket, og hensynet til en god driftsmessig løsning er ivaretatt. Bjertnæs & Hoel AS anses også svært godt skikket.

Når det gjelder hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, vil vi bemerke at det med uttrykket "helhetlig ressursforvaltning" menes slike eier- og bruksforhold som fører til at ressursene på eiendommen i størst mulig grad ivaretar fremtidige generasjoners behov. Ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Det foreligger en antakelse, basert på vitenskapelig dokumentasjon, som tilsier 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 også at det er en stabil og rasjonell eierform der det er eieren selv som driver eiendommene sine (samsvar mellom eier og bruker av jordbruksarealene). Sett opp mot hva som er en god samfunnsnyttig bruk av



arealene, anses det normalt som en fordel for eiendommens ressurser om disse legges til en naboeiendom med personlig eierskap enn at det gis konsesjon til et aksjeselskap.

Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver sine eiendommer. Etter konsesjonslovens § 9 tredje ledd, er det likevel åpnet opp for at det kan gis konsesjon til selskap med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Konsesjon kan derfor ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskap ikke bør få konsesjon, og det må foretas en konkret og individuell vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Av søknaden og merknader til klagen går det fram at Bjertnæs & Hoel AS ble organisert som et aksjeselskap ut fra et ønske om å redusere risiko samt oppnå et klart skille mellom familie og drift, og at det at de to familiene eier og driver sin virksomhet sammen gjør samarbeidet svært sterkt og velfungerende. I kommunens vedtak er det videre lagt til grunn at erverv av eiendommen er nødvendig for å gi økonomisk trygghet ved utvikling av selskapet Bjertnæs & Hoel AS.

Vi vil bemerke at det av forarbeidene til bestemmelsen går fram at fordelene må ha sammenheng med landbruksdriften og ressursene på konsesjonseiendommen. I Landbruks- og matdepartementets vedtak av 19. mars 2020 i Vestby-saken (Sundby gård AS), som både advokat Søby og Vestfold bondelag viser til, går det fram at vurderingstemaet er hvilke fordeler som kan oppnås ved at det er et selskap, og ikke en person, som er eier. I saken viste Departementet til at det ikke var nødvendig å overføre eiendommen til et aksjeselskap for å sikre fremtidig fast bosetting og drift.

Slik vi vurderer de fordelene som er oppgitt i søknaden og merknadene til klagen som gjelder erverv av Vermeli, samt den fordel som er lagt til grunn for kommunens vedtak, er dette fordeler som gjelder aksjeselskapet og eierne av aksjeselskapet, og ikke konsesjonseiendommen.

Konsesjonseiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom, med dyrka jord og skog, og vi kan ikke se at det er nødvendig at eiendommen eies av et aksjeselskap for å sikre fremtidig drift av denne.

Konsesjon kan nektes dersom det finnes andre mulige kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en måte som er mer i tråd med konsesjonslovens formål. Av rettspraksis og praksis fra Sivilombudsmannen må det foreligge et reelt alternativ, men det kreves ikke at alternativene er klarlagt i detalj og fremstår som sikre.

Vi har vært i kontakt med Tønsberg kommune, som opplyser at det normalt er stor interesse for tilleggsjord i kommunen. De opplyste også at en nabo har tatt kontakt og gitt uttrykk for konkret interesse for eiendommen. Av tilleggsmerknadene fra advokat Søby, på vegne av overdrager, forstår vi det slik at overdrager valgte å selge til Bjertnæs & Hoel AS fordi naboen hadde gitt uttrykk for at den høye kjøpesummen aldri ville bli akseptert av konsesjonsmyndighetene, og at selger hadde en oppfatning av at Bjertnæs & Hoel AS kunne forsvare en høyere pris basert på den driften selskapet har.

I vurderingen av om det finnes andre reelle kjøpere til en eiendom, er ikke prisen på eiendommen avgjørende. Det er landbruksmyndighetene som skal vurdere om den avtalte prisen hensyntar en forsvarlig prisutvikling, og i vurderingen benyttes verdsettingsprinsipper med avkastningsverdi for jord og skog. Fastsettelsen foretas ved en sjablonmessig verdsetting basert på erfaringstall, og ikke



det resultat som dagens eller fremtidens eiere oppnår/kan oppnå. For øvrig vil vi bemerke at rådmannen i innstillingen til Utvalg for plan og bygg i Tønsberg kommune vurderte det slik at hensynet til en forsvarlig prisutvikling talte imot konsesjonssøknaden.

Ut fra de opplysninger som foreligger om stor interesse for tilleggsjord i kommunen, samt konkret interesse fra en nabo, legger vi til grunn at det finnes alternativ som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en måte som er bedre i samsvar med den ønskede eierformen i landbruket.

Kommunens syn skal vektlegges i saken, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd, tredje punktum, der det fremgår at Statsforvalteren i klagesaker skal «legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn». Av kommunens vedtak går det fram at det er lagt avgjørende vekt på at det er nødvendig at et aksjeselskap står som eier av den omsøkte eiendommen for å gi økonomisk trygghet ved utvikling av selskapet Bjertnæs & Hoel AS. Som nevnt over er det hensynet til konsesjonseiendommen som skal ha vekt i vurderingen, og ikke hensynet til erverver. Da kommunen har vektlagt hensyn det ikke er anledning til å vektlegge etter konsesjonsloven, og vedtaket ikke er i henhold til nasjonale hensyn og mål, finner vi ikke grunnlag for å legge særlig vekt på hensynet til kommunalt selvstyre i denne saken.

Da vi mener at det ikke skal gis konsesjon etter konsesjonsloven § 9, har vi ikke tatt stilling til om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Vi vil likevel bemerke at den vurderingen som er gjort i kommunens vedtak av 20. november 2020 ikke er i henhold til retningslinjer gitt av Landbruks- og matdepartementet.

Statsforvalteren finner at det vedtak som er gjort av Tønsberg kommune den 20. november 2020 ikke er i tråd med ønsket praksis i saker som gjelder tradisjonelle landbrukseiendommer, og at vedtaket er egnet til å dreie praksis i klart uheldig retning om det blir stående.

4.4. Statsforvalterens konklusjon

Klagen tas til følge.

Statsforvalteren omgjør Tønsberg kommunes vedtak av 20. november 2020. Det gis ikke konsesjon til Bjertnæs & Hoel AS ved erverv av gbnr. 22/4, 21/1 og 23/27 i Tønsberg kommune, jfr. konsesjonsloven § 9.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Helge Nymoen (e.f.)
direktør i Landbruksavdelingen

Elisabeth Hammer
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

HBL ADVOKATFIRMA HARALDSEN BYDAL LIE DA	Postboks 414	3101	TØNSBERG
TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410	3104	TØNSBERG
BONDELAGETS SERVICEKONTOR AS	Postboks 9354 Grønland	0135	OSLO