



Time kommune  
Postboks 38  
4349 BRYNE

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 52 03 00  
E: fmropost@fylkesmannen.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## **Endeleg vedtak - konsesjon for erverv av egedomen gnr. /bnr. 20/8 i Time kommune**

### **Fylkesmannen sitt vedtak:**

**Fylkesmannen tek klaga til følge. Det inneber at Janne Evertsen får konsesjon etter konsesjonslova § 9 for kjøp av egedomen gnr. /bnr. 20/8 i Time kommune. Vedtaket er endeleg, og kan ikkje påklagast, jf. forvaltningslova § 28.**

### **Bakgrunn for saka:**

Fylkesmannen sitt vedtak av 21.09.2011 om å avslå konsesjon for erverv av egedomen gnr. 20, bnr. 8 i Time kommune vart ved dom i Stavanger tingrett den 19.04.13 kjent ugyldig. Retten meinte at vedtaket vårt ikkje i tilstrekkeleg grad hadde gjort ei individuell, konkret og fullstendig vurdering av konsesjonssøknaden opp mot dei krava som følgjer av konsesjonslova.

Dommen er rettskraftig. Vi må derfor nå gjere ei ny behandling av saka.

Egedomen (gnr. 20, bnr. 8) vart først selt i 2009, der kjøparen fekk konsesjon av kommunen. Konsesjonsvedtaket vart overprøvd av Fylkesmannen, som nekta kjøparen konsesjon. Ved omgjeringa av kommunen sitt konsesjonsvedtak vart det lagt vekt på at kjøpesummen var betydeleg høgare enn 2 millionar kroner, som var den kjøpesummen Fylkesmannen kunne akseptere. Egedomen vart så selt til Flemming Meland i 2010. Kommunen av slo konsesjon på grunn av for høg kjøpesum, og han måtte derfor selje egedomen vidare.

Janne Evertsen kjøpte egedomen frå Meland for 2 millionar kroner ved kjøpekontrakt av 16.10.10. Time kommune behandla søknaden om konsesjon i formannskapet den 08.02.2011, som sak 16/11. Det vart gjort følgjande fleirtalsvedtak (5:4):

*”Time kommune kan etter reglane i konsesjonslova ikkje gje Janne Evertsen konsesjon til kjøp av gnr. 20, bnr. 8, jf. grunngjevinga i saksframlegget.”*

Vedtaket vart klaga over av advokat Kåre Vierdal, på vegne av Evertsen, i skriv av 07.03.2011. Formannskapet behandla klaga i møte den 08.04.2011, og gjorde følgjande fleirtalsvedtak (8:1):

*”1. Time formannskap tek ikkje klaga av 07.03.2011 frå advokat Kåre Vierdal på vegne av Janne Evertsen til fylgje, og opprettheld vedtaket i FSK-sak 016/11.*

*2. Saka vert oversendt fylkesmannen til klagehandsaming i samsvar med reglane i forvaltningslova § 22, 4. ledd.”*

Landbruks- og matdepartementet foreslo å oppheve konsesjonslova § 9, 1. ledd, nr. 1 (priskontrollen) i høyringsbrev og høyringsnotat av 04.12.2013. Fylkesmannen fant det hensiktsmessig å utsette klagesaksbehandlinga inntil det vart avklart kva som vart resultatet av den aktuelle høyringa og eit eventuelt lovforslag i Stortinget, jf. vårt brev av 28.01.14. Vi såg då føre oss ei avklaring innan forholdsvis kort tid. Behandlinga av det aktuelle høyringsforslaget vart derimot utsatt, og det er uvisst når forslaget kjem opp til behandling i Stortinget. Departementet har nå også sendt på høyring forslag om oppheving av konsesjonslova.

### **Faktiske tilhøve:**

Det kjem fram av konsesjonssøknaden at formålet med ervervet er å drive småskala landbruk, med dyrking av gras, småfeproduksjon og hestehald.

Omsøkte eigedom er i gjeldande kommuneplan vist som LNF-område (landbruks-, natur og friluftsliv). Eigedom er på totalt om lag 36,8 dekar. Av dette er om lag 28 dekar fulldyrka jord, 2 dekar innmarksbeite, og resten anna areal. På eigedom er det eit bustadhus frå 1925. I tillegg er der uthus/låve, sauehus, garasje, hønsehus og lutehus. Ingen av desse bygningane har opplysningar om byggjeår.

### **Rettslege utgangspunkt:**

I forvaltningslova § 34, 2. ledd heiter det at; *«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.»*

Vi viser i tillegg til konsesjonslova § 9, 1. ledd der det kjem fram at; *«ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»*

Uttrykket ”særlig vekt” i § 9, 1. ledd i konsesjonslova tilseier at lista av moment som det skal leggjast vekt på, ikkje er uttømmende. Dette blir presisert i Rundskriv M-2/09 der det heiter at;

*”Uttrykket særlig vekt viser også at det kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, herunder bl.a. hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitisk retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.”*

### **Fylkesmannen si vurdering:**

Etter vårt syn kan den aktuelle klagesaka ikkje lenger ligge i påvente av eventuelle lovendringar.

Ved avgjerd av søknad om konsesjon for erverv av eigedom, er søkaren og formålet med ervervet eit sentralt tema. Formålet med ervervet må vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande, jf. Ot. prp. nr. 79 (2002-2003).

Som det kjem fram av saksdokumenta gjeld klagesaka om den avtalte prisen tilgodeser «en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», og om ervervet inneber ei omgåing av lova. Dei andre momenta i konsesjonslova § 9 taler for å gi konsesjon. Vår behandling av saka er derfor hovudsakleg avgrensa til spørsmålet «om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», og om ervervet inneber ei omgåing av lova.

Landbruks- og matdepartementet ønskjer at konsesjonssøknader på erverv av landbrukseiendommer ikkje skal bli avslått med bakgrunn i pris i perioden fram til priskontrollen eventuelt blir oppheva. Vi viser til brev frå Landbruks- og matdepartementet til bl.a. kommunane og Fylkesmennene om praktisering av priskontrollen av 04.12.13. Det er ingen føringar for korleis ein skal tolke dette brevet. Det er likevel klart at brevet ikkje endrar konsesjonslova, og brevet seier ikkje at metoden som prisrundskrivet anviser er endra. Fylkesmannen tolkar brevet slik at konsesjonsmyndigheita skal gjere ei samla vurdering, og vere meir open for å gi konsesjon om avtalt pris er høgare enn verdien konsesjonsmyndigheita har kome fram til, dersom dei andre momenta taler for å gi konsesjon. Men dersom avtalt pris ligg på eit heilt anna prisnivå enn konsesjonsmyndigheita si verdivurdering, skal prisomsynet etter vårt syn bli tillagt stor vekt, sjølv om dei andre momenta taler for å gi konsesjon.

Ved kjøpekontrakt av 16.10.10 selde Meland konsesjonseigedommen til Evertsen for 2.000.000 kroner. Dersom vi ser på den avtalte prisen isolert sett, er prisen uproblematisk i forhold til konsesjonslova. I tillegg ville ikkje prisen (2 millionar kroner) utløyst priskontroll i dag, jf. M-2/2012.

Kommunen avslo søknad om konsesjon den 08.02.11 og Fylkesmannen stadfesta kommunen sitt vedtak etter klagebehandling den 21.09.11. I begge desse vedtaka vart det lagt betydeleg vekt på at overdraginga frå Meland til Evertsen var ein del av ein større plan. Siktemålet bak Meland sitt kjøp fekk ein sentral plass i vurderinga av om Evertsen skulle få konsesjon. Tingretten kommenterte denne tilnærminga slik;

*«Retten er etter dette kommet til at fylkesmannens hovudsakelige fokusering på Melands intensjoner og planer i vedtaket, til fortrengsel for Evertsens forhold, innebærer en skjønnsutøvelse under konsesjonsloven § 2 jf. §§ 1 og 9, som ikke er tilstrekkelig individuell, konkret og fullstendig, opp mot de krav som følger av konsesjonsloven og de rammer for skjønnsutøvelsen som også er nedfelt i det rammeverk som ligger i rundskriv og uttalelser fra landbruksdepartementet.*

Fylkesmannen legg tingretten sine merknadar til grunn ved denne nye behandlinga av saka.

I tillegg til dei rettslege utgangspunkt som er sitert ovafor, er det aktuelt å sjå til rammer for vurderinga som er trekt av landbruksdepartementet. Uttalen av 10.10.96 om praktisering av konsesjonslova ved videresalg til ektefelle er aktuell i denne saka:

*"Dersom en søknad om konsesjon er avslått, f.eks. p.g.a. for høy pris, er det ikke noe rettslig hinder for at eiendommen videreselges til ektefellen. Dennes erverv av eiendommen vil imidlertid være konsesjonspliktig, og måtte undergis en ordinær konsesjonsbehandling. Som et ledd i behandlingen vil det bli tatt hensyn til hvorvidt den avtalte kjøpesum er i samsvar med konsesjonsloven § 1 nr. 4."*

Søkar sin dåverande advokat tok våren 2012 tok opp uttalen frå 1996 med Landbruks- og matdepartementet. I svaret frå departementet av 01.06.12 står det mellom anna at:

*«Konsesjonsloven har vært gjenstand for en rekke endringer siden 1996. Samboere i ekteskapslignende forhold er nå likestilt med ektefeller, jf. konsesjonsloven § 5 tredje ledd. Det har imidlertid ikke vært gjennomført endringer i loven ut over dette som har betydning for hvordan konsesjonsloven skal forstå i lys av departementets tidligere uttalelse.*

*Konsesjonsloven åpner fortsatt for at erverver kan videreselge, i tilfeller hvor konsesjon er avslått, til kretsen av dem som etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er unntatt fra konsesjonsplikt. Dette gjelder for eksempel til ektefelle og samboer. Ved slik overdragelse vil det oppstå konsesjonsplikt for erverver, og konsesjonssøknaden skal behandles på vanlig måte hos konsesjonsmyndigheten. Det ikke noe i veien for at konsesjon kan innvilges i slike tilfeller. Forutsetningen er at det dreier seg om et reelt erverv.»*

Avgjerande for utfallet av denne saka blir etter dette om Evertsen sitt erverv ved kjøpekontrakt av 16.10.10 er reelt. Dersom kjøpet er reelt, er det ikkje sakleg grunn for å avslå konsesjonssøknaden.

Det var ei betydeleg grad av samrøring mellom Evertsen og Meland ved Meland sitt kjøp av den aktuelle eigedomen. Evertsen bidrog med del-finansiering. Ho er også ført opp som medlåntakar på eit større lån som han då tok opp, og som vart pantesikra i eigedomen.

Meland måtte også vere klar over at han ville bli nekta konsesjon då han kjøpte eigedomen til ein pris som var langt over det nivået Fylkesmannen hadde akseptert. Når han i ein slik situasjon ikkje tok atterhald om konsesjon i kjøpsavtalen er det grunn til å tru at han hadde ein alternativ plan som kunne sikre andre han ønskte å tilgodesjå eigedomen.

Meland sin motivasjon for kjøp av eigedomen bidrog til at forvaltninga vurderte dei aktuelle kjøpa/sala av eigedomen som ei omgåing av lova. Evertsen si involvering i samband med Meland sitt kjøp av eigedomen gjer at denne saka er spesiell, sjølv med dei aktuelle avklaringane frå departementet ovafor. Vi har likevel ikkje grunnlag for å seie at Evertsen sitt kjøp av 16.10.10 er proforma. Det er heller ikkje omtvista i denne saka at Evertsen sitt kjøp av eigedomen har ein økonomisk realitet. Vi viser her også til tingretten sine vurderingar der det heiter at;

*«Retten minner om at det er enighet om at vedtaket ikke bygger på at overdragelsen til Evertsen er proforma, eller at hun var sameier i eiendommen idet Meland ervervet denne, eller at Meland er sameier i eiendommen etter overdragelsen til Evertsen.»*

Det kjem også fram av opplysningane som søkar har gitt, at Evertsen har ein sjølvstendig økonomi.

Vi legg etter dette til grunn at Evertsen sitt kjøp av gnr. /bnr. 20/8 ved kjøpekontrakt av 16.10.10 er reelt. Det er derfor ikkje heimel/sakleg grunn for å avslå konsesjonssøknaden.

Fylkesmannen har lagt vekt på det kommunale sjølvstyre, jf. fvl. § 34 andre ledd. Etter ei samla vurdering har vi likevel kome til at det er tilstrekkeleg grunnlag for å ta klaga til følgje. Det inneber at det kan gis konsesjon for kjøp av eigedomen som avtalt.

Med helsing

Hadle Nevøy  
landbruksdirektør

Trond Olav Fiskå  
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift

Saksbehandlar: Trond Olav Fiskå  
Saksbehandlar telefon: 51 56 88 69  
E-post: fmrotof@fylkesmannen.no

Kopi til:

Janne Evertsen  
Adv. Tengs-Pedersen,  
v/Adv. Svein Ueland

Kvernelandsveien 612  
Postboks 363 sentrum

4346  
4303

BRYNE  
SANDNES