
Saksbehandler: Ann Guro Kjernli
Arkivsaksnr.: 22/1237

Arkiv: V62 &18

**GBNR 80/77 - GBNR 80/78 - GBNR 80/79 - KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM -
TRE SKOG-/UTMARKSTEIGER
SØKER: MOSETERÅSEN AS**

Vedlegg:

Konsesjonssøknad fra Moseteråsen AS datert 18.2.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kjøpekontrakt av 18.2.2022

Sammendrag:

Moseteråsen AS søker konsesjon på tre skog-/utmarksteiger som er fradelt landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2. Fra før eier konsesjonssøker Viksvea g/bnr 80/3. Selger er Odd Arne Steinfinsbø.

Kommunedirektøren mener ervervet ikke ivaretar intensjonen med den bruksrasjonaliseringen som var ønsket ved oppdeling av Viken. Dette begrunnes med at Viksvea ikke er en landbrukseiendom i drift og ervervet bidrar ikke til å fremme sysselsettingen i landbruket i kommunen. Det oppnås heller ingen rasjonalisering av eiendomsstrukturen. Den driftsmessige løsningen er tilfredsstillende ut fra arronderingsmessige forhold, men det er ikke en god løsning at det er et aksjeselskap som skal drifte eiendommen.

Det er ikke funnet fordeler ved aksjeselskap som eierform for denne eiendommen, sett i forhold til tradisjonelt eierskap der landbruksarealer eies av aktive yrkesutøvere som bebor og driver sine landbrukseiendommer. Det vil også skape en uønsket dreining av praksis og fare for presedens ved å gi konsesjon til et aksjeselskap. Å gi konsesjon i denne saken vil gjøre det vanskeligere å avslå konsesjon i andre saker der kapitalsterke interesser er i konkurranse med lokale gardbrukere om kjøp av tilleggsarealer.

Saksutredning:

Moseteråsen AS søker konsesjon på grunneiendommene g/bnr 80/77,78 og 79 på Øyer vestsida. Dette er skog-/utmarksteiger som er fradelt landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2. Konsesjonssøker eier fra før eiendommen Viksvea g/bnr 80/3. Formålet med ervervet er ordinær skogsdrift. Jordbruksarealene er solgt som tilleggsareal til en annen landbrukseiendom.

Selger er Odd Arne Høier Steinfinsbø som bor igjen på det godkjent fradelte tunet. Steinfinsbø fikk behandlet søknad om oppdeling av gardsbruket «Viken søndre» i Plan- og miljøutvalget av 9.11.2021, saksnr. 112/21. Bakgrunnen for søknad om fradeling var ønske om full bruksrasjonalisering, ettersom garden ikke har vært i drift siden 1970-1980. Ønsket

fra Steinfinsbø var å beholde tunet og setra i Øyer statsallmenning selv, men legge øvrig landbruksareal til landbrukseiendommer i drift slik at disse ble styrket. Delingssøknaden ble innvilget. Det ble gitt tillatelse til videre oppdeling av landbruksarealene slik at arealer kunne selges til ulike kjøpere for på den måten å oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger.

Fakta om konsesjonssøker:

Moseteråsen AS er et privat aksjeselskap med forretningsadresse i Oslo. Selskapet ble stiftet i 2020 og er et heleid datterselskap av Gade AS. Moseteråsen AS har to heleide datterselskaper: Eintrøa Jaktbase AS og Pa-Co Holding AS. Selskapets NACE-kode er 68.100 *Kjøp og salg av egen fast eiendom*. Styrets leder og daglig leder er Fred-Arne Gade.

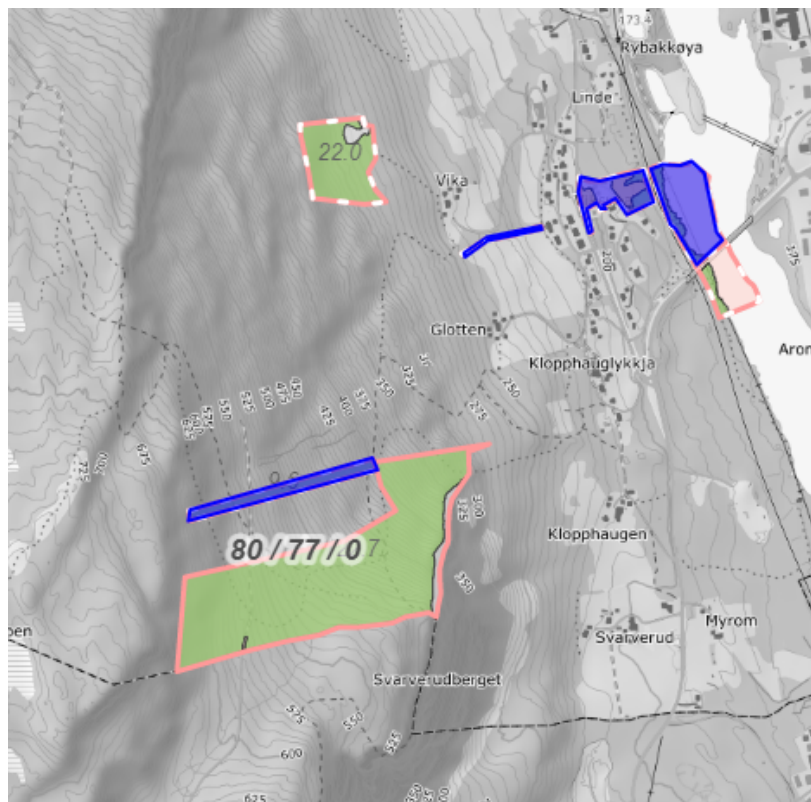
Fakta om involverte eiendommer:

Konsesjonseiendommene g/bnr 80/77,78 og 79 er tre adskilte teiger, alle fradelt Viken. Totalarealet på 161 daa utgjør mesteparten produktiv skog, men det er også 8,5 daa areal i Lågen. Det er ca. 130 meter strandlinje ved Granrudmoen bru. Det er ikke jordbruksareal til konsesjonseiendommene. De er også ubebygde.

Med eiendommen følger andeler i Hoknavegen og Fakkelvegen, andeler i selskapet Fakkelmanen AS, samt fiskerett i Lågen.

Viksvea g/bnr 80/3 består av blant annet 4 daa jordbruksareal og 16 daa produktiv skog. Viksvea er bebygde, men regnes ikke som landbrukseiendom etter avgrensningene som nyttes i landbruksregisteret på 5 daa jordbruksareal eller 25 daa produktiv skog. Likevel er dette ervervet å anse som kjøp av tilleggsareal.

Kartutsnitt:



Arealene som Moseteråsen AS eier fra før er skissert med blått. De resterende arealer er konsesjonseiendommene g/bnr 80/77 78 og 79. I søknaden opplyses det av deler av arealene under g/bnr 80/77 ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anfører at det gjelder den eiendommen som Moseteråsen AS eier fra før og i svært liten grad konsesjonseiendommen. Det er derfor kun i beskjedne grad hogstrestriksjoner knyttet til hensynssonen på denne eiendommen.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier: *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 for blant annet å tilgodese:*

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Erverv av denne eiendommen faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis, er regulert i konsesjonsloven § 9: *Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:*

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

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

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

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.»

Vurdering:

Konsesjonsloven §1

I henhold til konsesjonsloven §1 skal konsesjonsmyndighet regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom. Hensikten er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest tjenlige for samfunnet, mellom anna for å tilgodese landbruksnæringen.

Iht. forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsoven og skogbruksloven av 08.12.2003 er kommunene gitt myndighet til å behandle og fatte vedtak etter landbrukslovene. Dette innebærer bl.a. at kommunene har frihet til å utforme sin egen politikk innenfor rammene av loven og de nasjonale målsettinger for landbrukspolitikken.

Konsesjonsloven §9

Konsesjonsloven § 9 inneholder en rekke vurderingen der den konkrete avgjørelsen må tas ut fra en samlet avveining av et faglig og politisk skjønn. Ingen har rett på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. I avveiningen mellom søkers interesser og samfunnsinteressene er det bare anledning til å velge en løsning som er "mest" gagnlig for samfunnet. Mest innebærer ikke at en må velge den beste løsningen, men en må velge mellom de mulighetene en faktisk har. Det innebærer at samfunnshensynene er de sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er relevante momenter, men da som korrigerende momenter. De momentene som det skal tas *særlig* hensyn til er drøftet under:

1. Bosettingshensynet

Iht. søknaden foreligger det ingen planer om bosetting som følge av ervervet. Oppslag i det sentrale folkeregisteret per 29.03.2022 tilsier også at Viksvea er en ubebodd eiendom.

Det er ikke praksis for å gi boplikt som vilkår etter konsesjonslovens § 11 ved kjøp av rene skogarealer som tilleggsareal. Dette har gjerne nær sammenheng med at kjøpere av slike tilleggsarealer som regel selv bor på en landbrukseiendom i bygda og på den måten ivaretar bosettingshensynet. Siden eiendommene erverves som tilleggsareal til en ubebodd eiendom synes ervervet ikke å ivareta bosettingshensynet, noe som taler imot at det gis konsesjon.

2. Driftsmessig løsning

Landbrukseiendommen Viken ble godkjent delt etter prinsippet om bruksrasjonalisering, bl.a. med den hensikt å oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger. Ved konsesjonsbehandling er kommunen ikke nødt til å velge den beste mulige driftsmessige løsningen, det holder at løsningen er god. Den beste driftsmessige løsningen ville vært om skogarealene hadde blitt solgt som tilleggsarealer til naboteiger med felles eiendomsgrenser. På denne måten ville større skogarealer kunne blitt drevet i sammenheng.

Teigen som ligger nede ved Lågen (g/bnr 80/79) grenser inntil teig av Viksvea. Denne løsningen isolert sett er god.

Den minste skogteigen g/bnr 80/78 ligger som ei «øy» inne i en skogteig tilhørende g/bnr 79/1 Rybakken. Ervervet av denne vil ikke gi noen god driftsmessig løsning hverken for erverver eller for grunneier av g/bnr 79/1.

Den største skogteigen g/bnr 80/77 grenser inntil 9 andre grunneiendommer tilhørende 8 ulike grunneiere, herav Viksvea med en 20 meter lang grense. Det er flere andre teiger som har en mer naturlig og lengre grense enn det Viksvea har. Det er andre erververe som ville oppnådd en bedre driftsmessig løsning.

I utgangspunktet mener kommunedirektøren at den driftsmessige løsningen skal være opplagt dårlig før det alene tilsier konsesjonsavslag. Siden konsesjonssøker har annen skog i nærområdet taler det for at konsesjon skal innvilges. Ervervet medfører imidlertid at områder med skog og utmark blir eid av et aksjeselskap som har forretningsformål om kjøp og salg av eiendom. Dette har ikke har sammenfallende interesser med vanlige gardbrukere i bruken av utmarka. Siden det er et aksjeselskap kan eierskapet endres ved salg av aksjer og det kan bli vanskeligere å samordne felles bruk av utmarka, felles driftsveger mm. Slike anlegg og ordninger driftes i stor grad på dugnadsbasert basis. Det er usikkert om et aksjeselskap med distansert eierskap på samme måte som en lokal gardbruker vil bidra inn i et slik fellesskap. Kommunedirektøren mener at dette momentet taler imot at det gis konsesjon.

3. Erververs skikkethet

Som kompetansegrunnlag opplyses det i søknaden at erverver eier annen skogeiendom i Øyer. Kompetansen i et aksjeselskap vil til enhver tid være knyttet til hvem som eier eller driver selskapet eller den fagkompetanse det knytter til seg. Det kan være aktuelt å oppstille vilkår for konsesjon at selskapet til enhver tid skal ha landbrukskompetanse i styre eller ledelse. Slike vilkår er vanskelige å følge opp og kan være betinget av subjektive vurderinger.

I konsesjonsbehandling skal en være forsiktig med å legge avgjørende vekt på erververs kompetanse. I denne saken taler det imidlertid mot at det gis konsesjon til et aksjeselskap.

4. Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Under dette momentet skal kommunen drøfte hvilke virkninger ervervet har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord og skog, bygninger eller øvrige deler av eiendommen og hvordan framtidige generasjoners behov i størst mulig grad ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting. En eier som selv bor på eiendommen sin, har i utgangspunktet større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke bor der.

I saker med full bruksrasjonalisering er et vesentlig moment at det oppnås en rasjonalisering av eiendomsstrukturen og at aktive bruk i drift får styrket sitt ressursgrunnlag. Dette følger av både nasjonale føringer i landbrukspolitikken og lokale føringer gitt i Landbruksplan for Lillehammer-regionen 2021-25. I landbruksplanen sier kommunene bl.a. at «*handlingsrommet i jord- og konsesjonsloven bør brukes for å fremme produksjon, sysselsetting og verdiskapning i tråd med næringa og yrkesutøvernes behov*».

Viksvea regnes ikke som en landbrukseiendom i aktiv drift. Et salg av skogarealene som tilleggsareal til denne eiendommen svarer ikke ut hensikten med å gjennomføre full bruksrasjonalisering av Viken. Tilsvarende for konsesjonsvurderingen vil dette ervervet heller ikke være i tråd med ønsket om at aktive gardsbruk skal styrkes, eller at det bidrar til å sikre eller øke sysselsettingen blant aktive yrkesutøvere i landbruket.

Viksvea er p.t. en eiendom under konsesjonsgrensa for bebygd eiendom jf. ksl. §4 første ledd nr. 4. Eiendommen ligger i område for KDP Øyer sør med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jf. ksl. § 7. Moseteråsen AS kjøpte Viksvea konsesjonsfritt i 2017 og innga egenerklæring om at eiendommen verken er eller har vært i bruk som helårsbolig. Oppslag i det sentrale folkeregisteret viser at eiendommen heller ikke nå er nytta som helårsbolig. Et erverv av disse skogarealene som tilleggsareal til Viksvea vil derfor verken ivareta hensynet til de som har sitt yrke i landbruket, bebodde og aktive gardsbruk i drift eller en rasjonell utforming av eiendomsstrukturen.

Kulturlandskapet synes å i mindre grad påvirkes av ervervet.

Aksjeselskap som eierform

Det går fram av forarbeidene til konsesjonsloven 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. Konsesjonsloven § 9 tredje ledd åpner for å gi konsesjon på erverv av landbrukseiendom til AS dersom dette gir fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Vurderingen av om eierformen byr på fordeler må være for den eiendommen det gjelder. Fordeler for aksjeselskapet, eksempelvis økonomiske eller skattemessige fordeler skal det ikke legges vekt på i konsesjonsvurderingen.

Arealene som inngår i ervervet i denne saken skiller seg lite fra andre arealer i nærheten, dette gjelder både ift. ordinær skogsdrift og eiendomsforvaltning ellers. At den største teigen ligger i tilknytning til «Fakkelmannen» har ikke relevans i denne sammenheng. En kan derfor ikke si at det er særlige fordeler ved et AS som eierform kontra mer tradisjonelle eierformer.

Dersom et aksjeselskap erverver landbrukseiendom, vil senere overdragelse av aksjer i selskapet eller hele selskapet ikke utløse konsesjonsplikt. Eiendommen kan da reelt sett bli overdratt videre uten offentlig kontroll. Kommunedirektøren mener dette på lang sikt kan være uheldig for både eiendommen isolert og for naboer og andre som på ulike vis må forholde seg til eiere av en slik landbrukseiendom.

Prisvurdering

Iht. konsesjonslovens §9a skal det være priskontroll for ubebygd eiendom «med mindre eiendommen er en ren skogeiendom». Iht. rundskriv M-1/2021 fra LMD vil dette gjelde eiendommer «helt uten jordbruksareal». Denne eiendommen er ubebygd og har ikke jordbruksareal. Det skal derfor ikke underlegges priskontroll ved konsesjonsvurderingen.

Helhetsvurdering

Intensjonen med å tillate oppdeling av Viken var å legge til rette bl.a. for at aktive gardsbruk skulle få styrket sitt ressursgrunnlag. Dette ervervet ivaretar ikke det kommunen ønsket å oppnå ved delingssamtykket. Det gir ingen rasjonalisering av eiendomsstrukturen, det gir ingen styrking av aktive bruk eller arbeidsplasser på gardene i området.

Kommunedirektøren vurderer det som uheldig dersom et aksjeselskap får konsesjon på frie skogteiger der alminnelige landbruksinteresser gjør seg sterkest gjeldende. I denne saken kan kommunedirektøren ikke se at ervervet vil by på fordeler sammenlignet med tradisjonelle eierformer der lokale gardbrukere står som eiere.

Kommunedirektøren mener også at å gi konsesjon til et aksjeselskap på skogarealer i LNFR-områder vil dreie praksis i en klart uønsket retning og skape en uheldig presedens. Det kan i senere saker gi et endret konkurransebilde som ikke ivaretar de lokale gardbrukernes ønske om å styrke sitt ressursgrunnlag ved kjøp av tilleggsarealer.

Det tilrås derfor at søknad om konsesjon fra Moseteråsen AS avslås.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2 avslås søknad om konsesjon fra Moseteråsen AS på erverv av eiendommene g/bnr 80/77, 78 og 79. Det henvises til saksutredningen.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Ann Guro Kjernli

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 19.04.2022 sak 33/22

Behandling:

Det ble stilt spørsmål om hvilke grunneierrettigheter som ble større. Kommunedirektøren kommer tilbake med svar på spørsmålet til behandling i kommunestyret.

Møtet ble hevet for gruppemøte. Møtet satt på nytt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2 avslås søknad om konsesjon fra Moseteråsen AS på erverv av eiendommene g/bnr 80/77, 78 og 79. Det henvises til saksutredningen.

SVAR PÅ SPØRSMÅL:

Administrasjonen fikk spørsmål om konsesjon på erverv av skogteigene medfører noen rettigheter for grunneier på Viksvea g/bnr 80/2.

-Ift. allmenningsrett så får man den rettigheten dersom det gjelder en landbrukseiendom (minst 5 daa fulldyrket og 25 daa produktiv skog). Eiendommen ligger i manntallet i dag, selv om den ikke lenger tilfredsstiller kravet (4 daa fulldyrket jord). Det er planer om å gjennomgå og oppdatere manntallet. Konsesjon på skogteigene vil kunne styrke saken om å få bli i manntallet. Retten gir bl.a. tilgang til vedhogst i allmenninga for redusert pris.

Informasjon innhentet fra Silje Harjo- leder for Øyer allmenning

-Ift. jaktrett så er det vanlig praksis å utbetale utbytte ut ifra hvor mange andeler en har. Antall andeler fordeles ut fra størrelsen på arealet. I dette tilfellet tror landbrukskontoret utbytte går til vegvedlikehold. Foretaket er allerede deltaker i veg/utmarks selskapet.

-Arealene er på nåværende tidspunkt for små til at de utløser fellingstillatelse av hjortevilt, jf. Forskrift om adgang til jakt etter elg, hjort, rådyr og bever, Øyer m. flere kommuner, Oppland.

De vurderinger som her er gjort er ikke en del av de forhold som inngår i konsesjonsbehandlingen. Kommunen har for eksempel ingen forvaltningsrolle i allmennings-lovgivningen. Jf. §9 i konsesjonsloven 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 erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Det vises i den forbindelse til saksutredningen.

Årsaken til at dette ikke er informasjon beskrevet i saksfremlegget er at administrasjonen mener at dette er utenforliggende hensyn som ikke bør vektlegges i behandling av konsesjonssaker.