

THALLAUG

Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen
Vestringsvegen 6

2651 ØSTRE GAUSDAL



Dokid: 16024724 (16/1210-6)

hø

GAUSDAL KOMMUNE	
Løpnr. 9967/16	Saksbeh. CAHO
21 NOV. 2016	
Sak/dok.nr. 59/2	16/1210-6
Ark S	Ark S
Avskrivning	Kasseregion
Kopi:	

Ansvarlig advokat:
Wilhelm Hopen

Vår ref.:
OM/13535/OM

Deres ref.:

Lillehammer
16. november 2016

**OVERSENDELSE KLAGE – FRANTS EIRIK KVAM – GNR 59 BNR2 ØYER KOMMUNE
SAKNR 58/16.**

Vedlagt følger klage på overnevnte vedtak.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Wilhelm Hopen

Advokat

wh@thallaug.no

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Storgata 121, Pb. 354, NO-2602 Lillehammer, Tlf.: 61 27 99 50, Faks: 61 27 99 51

Org. nr.: 950 522 550 MVA, www.thallaug.no, post@thallaug.no

222682



www.advocata.no

Fylkesmannen i Oppland
Postboks 987

2626 LILLEHAMMER

GAUSDAL KOMMUNE	
Løpenr.	Saksbeh.
21 NOV. 2016	
Sak/dok.nr.	16/1210-
Ark P	Ark S
Avskrivning	Kassasjon
Kopi:	

Ansvarlig advokat:
Wilhelm Hopen

Vår ref.:
WH/13535/AH

Deres ref.:

Lillehammer
16. november 2016

KLAGE PÅ VEDTAK – ØYER KOMMUNE – FRANTS EIRIK KVAM – SAK 16/1556 – GNR. 59/2 I ØYER KOMMUNE

Jeg bistår Frants Eirik Kvam i forbindelse med ovennevnte sak.

Frants Eirik Kvam har inngått avtale med Statskog om kjøp av skogteigen Skarsskogen i Øyer med gnr. 59, bnr. 2 for en kjøpesum stor kr 2 900 000.

Frants Eirik Kvam er **bosatt i Øyer** kommune og er eier av gårdsbruk med gnr. 57 bnr. 1 i kommunen.

Frants Eirik Kvam har inngått avtale om kjøp av skogteigen for å utvide sitt skogsareal. Han er **bosatt i Øyer kommune** med samboer og barn, og kommer til å fortsette å bo i Øyer kommune og drive gården Kvam. Når Frants Eirik Kvam som gårdbruker er eier av en av naboeiendommene til den aktuelle skogteigen ønsker å kjøpe denne, er det vanskelig å se hva som skal være de landbruksfaglige vurderinger for å nekte konsesjon.

Frants Eirik Kvam søkte 22.6.2016 om konsesjon for erverv av skogteigen med gnr. 59, bnr. 2.

Rådmannens første innstilling i september 2016 var at søknaden skulle avslås da det anført at kjøpesummen ikke tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer. Det ser ut til at det eneste punktet rådmannen da hadde tillagt vekt i konsesjonsloven § 9 var det første punktet om prisutvikling. De øvrige punkter i bestemmelsen ble ikke tillagt vekt.

Advokatfirmaet Thallaug ANS

Storgata 121, Pb. 354, NO-2602 Lillehammer, Tlf.: 61 27 99 50, Faks: 61 27 99 51
Org. nr.: 950 522 550 MVA, www.thallaug.no, post@thallaug.no

221803



Rådmannen ble etter behandlingen av saken i planutvalget anmodet om å vurdere saken på nytt. I stedet for å komme med en innstilling hvor konsesjon ble gitt, valgte rådmannen å opprettholde sitt tidligere standpunkt.

Kommunestyret har deretter fulgt rådmannen og planutvalgets vurdering og fattet 28. oktober 2016 følgende vedtak:

I medhold av §§ 1 og 9 i konsesjonsloven av 28.11.03 avslår kommunestyret i Øyer søknaden om konsesjon fra Frants Eirik Kvam på Skarskogen, g/bnr 59/2. Den avtalte kjøpesum tilgodeser ikke en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Kommunestyret i Øyer har ingen merknader til andre momenter i konsesjonssaken. En sammenføyning med g/bnr 57/1 ville gi gode drifts- og arronderingsmessige løsninger og ivaretar den helhetlige ressursforvaltningen og kulturlandskapet.

Kommunestyrets vedtak påklages med dette. Det anføres at vedtaket er feil, både faktisk og rettslig. Tidligere innsendte merknader fastholdes og forutsettes inntatt i klagebehandlingen.

1 DET JURIDISKE UTGANGSPUNKTET FOR VURDERINGEN

Kommunen har anlagt et feilaktig juridisk utgangspunkt for sin vurdering. Kommunen har heller ikke vurdert alle de momenter som skal vurderes i henhold til konsesjonsloven § 9.

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, bl.a. for å oppnå «slike eie- og bruksforhold» som er best gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1.

Frants Eirik Kvam er avhengig av konsesjon for å få overta skogteigen. Konsesjonsloven § 9 har slik ordlyd:

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 bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Etter ordlyden i loven er det en rekke skjønnsstemaer som skal inngå i den konkrete vurderingen. Kommunen har så langt kun vurdert nr. 1, og har ikke vektlagt de øvrige momenter.

THALLAUG

Utgangspunktet er at Frants Eirik Kvam med sin tilknytning til Øyer kommune som eier av en av naboeiendommene til den aktuelle skogteigen oppfyller samtlige av de hensyn loven bestemmer at skal vektlegges ved vurderingen av om konsesjon skal gis.

For det første er Frants Eirik Kvam allerede bosatt i området. Formålet med å erverve skogteigen er å sikre et enda bedre grunnlag for framtidig drift av gården Kvam, da skogteigen vil bli en del av gården. Ervervet vil derfor styrke grunnlaget for fremtidig drift for Frants Eirik Kvams næringsvirksomhet og gården Kvam, og vil dermed ivareta hensynet til bosetting i området. Konsesjonsloven § 9 nr. 2 taler derfor klart for at konsesjon bør innvilges.

For det andre vil Frants Eirik Kvams erverv av skogteigen gi en god driftsmessig løsning. Når Frants Eirik Kvam allerede eier en av naboeiendommene med en felles grense på ca. 1 km til den ervervede skogteig, er det vanskelig å se for seg at et erverv kan medføre enda bedre driftsmessige løsninger.

Dette momentet taler derfor også klart for at konsesjon skal innvilges.

For det tredje må Frants Eirik Kvam klart anses skikket til å drive eiendommen. Han har allerede gjennom driften av Kvam gård vist at han er egnet til å drive denne type virksomhet og eiendom, slik at også dette vilkåret klart taler for at konsesjon bør innvilges.

For det fjerde taler også hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet for at konsesjon innvilges. Når Frants Eirik Kvam som eier av en av naboeiendommene har inngått avtale om å kjøpe skogteigen, vil det å gi konsesjon medføre at man får en helhetlig ressursforvaltning.

Det eneste hensynet som da kan tenkes å tale imot at konsesjon skal gis er nummer en om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Når Frants Eirik Kvam som eier av naboeiendommene og som fortsatt driver av denne mener at prisen på kr 2 900 000 er forsvarlig og hensiktsmessig, blir det på mange måter fasit på at prisen må godtas. Når Frants Eirik Kvam som gårdbruker ønsker å betale kr 2 900 000 for å få overta teigen, er det vanskelig å se at det foreligger hensyn som taler for en annen konklusjon.

På side 132 i Ot.prp. nr 44 (2008-2009) om endringer i konsesjonsloven gjengis følgende om selve konsesjonsvurderingen:

Det skal som i dag tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonsloven § 1 og de konkrete momenter som det særlig skal legges vekt på etter § 9. I noen tilfeller er samfunnsinteressene godt ivaretatt ved ervervet og søkers

formål med det. I så fall skal konsesjon gis. I andre tilfeller taler samfunnsinteressene for en annen løsning, og søknaden kan avslås.

Formålet til søker skal således være sentralt ved kommunens vurdering, og det er nok klart at kommunen i det foreliggende tilfelle har vektlagt formålet i særs liten grad. Kommunen velger å la prisen alene være det avgjørende.

I Ot. prp nr 79 (2002 – 2003) side 84 om ny konsesjonslov er følgende uttalt om den prisvurderingen som skal foretas:

Lovutkastet § 9 første ledd nr. 1 fastsetter at det skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendom. Dette innebærer at det ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendom skal foretas en vurdering av om den aktuelle prisen er i samsvar med en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling. Dersom den avtalte kjøpesummen ikke er i samsvar med en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendom, kan konsesjon avslås. For landbrukseiendom som fortsatt skal nyttes til landbruk, må en samfunnmessig forsvarlig pris blant annet forstås som en pris som bidrar til å realisere målene i landbrukspolitikken. Dette gjelder bl.a mål om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og legge til rette for eierskap til landbrukseiendom som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og delstidsarbeidsplasser i landbruket. Skal de landbrukspolitiske målene nås, må prisnivået på landbrukseiendom ikke være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Prisen må mao. kunne holdes på et slikt nivå at den gir muligheter for en brukbar økonomi også for dem som skal overta landbrukseiendommen. Departementet vil, som hittil, fastsette retningslinjer for prisvurderingen.

Som man ser av § 9 samt av uttalelsene i forarbeidene er dette således en «kan» regel.

Øyer kommune tolker slik vi leser vedtaket og saksfremlegget prisvurderingen i retning av en «skal» regel – altså slik at dersom kommunen mener prisen er for høy så skal konsesjon avslås. Det er etter vår oppfatning en feilaktig tolkning av regelverket.

Det er her to vurderinger som skal foretas, 1) er den avtalte prisen i strid med en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling og 2) hvis ja på nr 1) skal da konsesjon avslås? Det er ikke slik at ja på nr 1 automatisk skal medføre ja på nr 2).

I det foreliggende tilfelle har vi argumentasjon som tilsier at svaret uansett må være nei på spm nr 1 (se nedenfor), men dersom det er ja er det uansett slik at det likevel kun er en kanregel.

Videre må det også presiseres at det er viktig å se hen til de signaler som departementet har gitt i juni 2016, til tross for at det p.t. ikke er gjeldende rett. Departementet har til høring, og det er for tiden et klart flertall på Stortinget, for at priskontrollen på rene skogeiendommer skal oppheves. Kommunen velger ikke å se hen til forslaget til ny lov. Det mener vi også er en feilaktig vurdering. Høyesterett har uttalt at man som forvaltningsorgan skal være forsiktig med

å praktisere en ordning som er vedtatt avskaffet, frem til ordningen trer i kraft. Her er dog ordningen ikke vedtatt, men signalene er likevel tydelige.

2 KRAV OM LIKEBEHANDLING

Det anføres at kommunen ved sitt vedtak i inneværende sak ikke har fulgt likebehandlingsprinsippet.

Det vises til sak 12/956 vedrørende konsesjon på Stalsberg skog gnr 89 bnr 3 i Øyer kommune i 2012 som følger vedlagt. Her gjorde rådmannen samme vurdering som i nærværende sak vedrørende pris, og anførte at konsesjon alene på den bakgrunn måtte avslås. I saken var det, som i nærværende sak, klart at andre hensyn enn prisen talte for å innvilge konsesjon. Kommunestyret fattet til tross for rådmannens innstilling vedtak om å gi konsesjon. Det kan ikke sees at nærværende sak er annerledes.

En annet utfall i den nærværende sak er således et brudd på likebehandlingsprinsippet.

3 DET MATERIELLE INNHOLD I KOMMUNENS VURDERING

Følgende forhold anses å være for lite, eller feilaktig vurdert, i kommunens materielle vurdering;

- Skogeiendommen ligger svært gunstig til for å kunne tillegges søkers eksisterende eiendom som tilleggsskog. Herunder oppnås blant annet både rasjonaliseringsgevinster og muliggjøring av større hogstuttak eiendommene sett under ett.
- Kombinasjonen av dyrket mark, skog og aktivt husdyrbruk gjør dette til en heltids arbeidsplass for søker. Siden 90- tallet har dog det produktive skogarealet til søker blitt redusert som følge av ulike typer båndlegging. Derfor er det viktig med erverv av tilleggsskogen.
- Det var seks budgivere på skogeiendommen, alle med bud over rådmannens konsesjonspris og søker hadde ikke det høyeste budet.
- Rundskriv M-7/2002 tilsier at det kan tillegges en merverdi ved kjøp av tilleggsskog. Med dette menes at eiendommen saken omhandler sammen med den eiendommen søker har fra før er verdt mer enn summen av de to eiendommene vurdert isolert.

Etter vårt skjønn er det ikke korrekt av kommunen å ikke vektlegge dette forhold, men kun henvise til at slik fordel teoretisk også kan oppnås på flere måter. Det er den foreliggende sak, og de eiendommer denne omhandler, som det må tas utgangspunkt i ved

vurderingen – ikke andre teoretiske muligheter. Rundskrivet nevner ikke at det skal foretas noen slik generell vurdering av andre potensielle muligheter.

- Hva gjelder jaktrettigheter legger søker til grunn at man ved å bli en større grunneier i større grad har mulighet til å påvirke forvaltningen av jaktrettighetene i området og at det heri ligger et potensiale for større inntekter enn hva administrasjonen synes å legge til grunn.
- Vi kan videre ikke se at kommunens saksbehandler har vurdert konkret de beregningene som er fremlagt av søker, det er mer en overfladisk gjennomgang av enkelte punkter i denne beregningen. Det er feilaktig saksbehandling. De beregninger som er innsendt av søker fastholdes.

4 OPPSUMMERING

Slik vi vurderer saken taler alle hensyn for at søknad i denne forbindelse bør innvilges. Ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og det er intet som tilsier at søker ikke er skikket.

Prisvurderingen foretatt av administrasjonen hensyntar ikke i tilstrekkelig grad de forhold som nevnes i rundskriv M-7/2002, ei heller de forhold vedrørende prissettingen som søker har fremholdt. Til dette tilkommer at administrasjonen i altfor stor grad synes å mene at prisvurderingen er en skal-bestemmelse, men der dette er en kan-bestemmelse jf side 3 ovenfor.

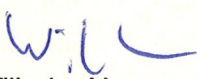
Vedtaket innebærer et brudd på likebehandlingsprinsippet da liknende sak har fått konsesjon tidligere. Det er ingen grunn til at vurderingen skal være annerledes i inneværende sak.

De lokalpolitiske vurderingene som ligger til grunn for vedtaket er slik vi ser det stikk i strid med både intensjonen bak loven og de gjeldende politiske målsettingene for næringen.

Det bes på bakgrunn av overnevnte om at vedtak 16/1556 omgjøres.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Thallaug ANS


Wilhelm Hopen
Advokat
wh@thallaug.no