



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

24.06.2025

Vår ref:

2024/16044

Deres dato:

«RefDato»16.07.2024

Deres ref:

«Ref»

«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

Avslag på søknad om konsesjon til Viken Park AS for landbrukseiendom - 622/1 - 622/3 - 622/5 i Fredrikstad

Viken Park AS gis ikke konsesjon for erverv av eiendom gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5 i Fredrikstad kommune, jf. konsesjonsloven §§ 1 og 9.

Eiendommen må selges videre til noen som kan få konsesjon, eller som ikke trenger konsesjon. Salget må være gjennomført innen 6 måneder fra vedtaksdato, jf. konsesjonsloven § 18.

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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Dersom vi ikke er enig i klagen og ikke omgjør vedtaket, vil vi sende den til Landbruksdirektoratet for klagebehandling.

Sakens bakgrunn

Fredrikstad kommune mottok søknad om konsesjon for erverv av eiendom gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5 fra Viken Park AS 27. juni 2024. Landbrukstakst for eiendommene ble ettersendt 8. juli 2024. Vi viser til oversendelsesbrev 16. juli 2024 fra Fredrikstad kommune med søknad om konsesjon for erverv av eiendom gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5 med tilhørende festetomter i Fredrikstad kommune. Det er Viken Park AS som søker om konsesjon. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Det ble inngått kjøpekontrakt med Knut Holme 12. mai 2020, og avtalt kjøpesum var kr 15 millioner. Av kjøpekontrakten går det fram at Viken Park AS har kjøpt eiendom gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5, samt festetomter som tilhører eiendommen med tilhørende kontrakter, med unntak av gnr. 222 bnr. 1 fnr. 15. Festeforholdene som overdras er gnr. 622, bnr. 1, fnr. 3, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 17, 18 og 19. Det kommer frem av sakens dokumenter at jordarealer og bygninger er leid ut/forpaktet. Det søkes om midlertidig/tidsbegrenset konsesjon for ervervet på inntil 3 år.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319

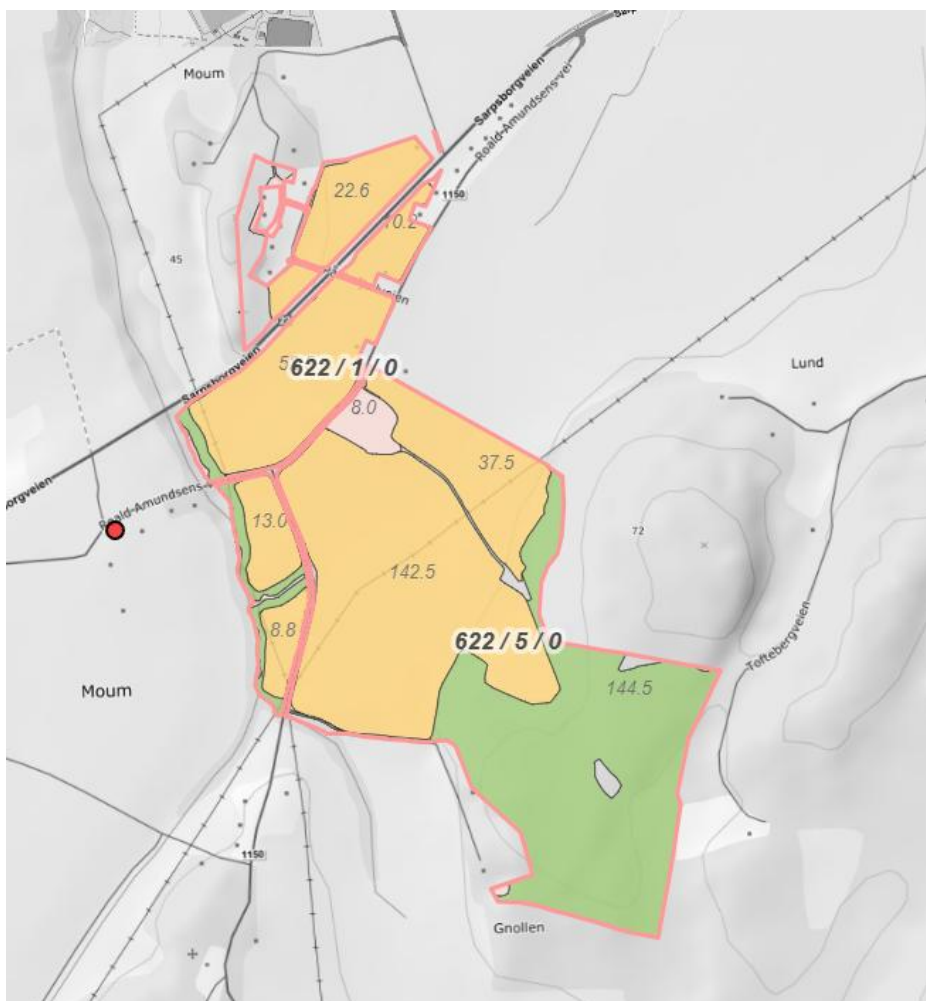


Etter forskrift om overføring av myndighet til kommunen, statsforvalteren, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven § 3 nr. 6 har Statsforvalteren myndigheten i saker om konsesjon til selskaper med begrenset ansvar etter konsesjonsloven. Det søkes om konsesjon til aksjeselskap og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus behandler søknaden i førsteinstans.

Eiendommen

Eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med gode jord- og skogbruksressurser. Konsesjonseiendommen ligger i Moum i Fredrikstad og består av registerenhetene gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5. Eiendommen er bebygd og består av låve, grisehus, gammelt vognskjul, nytt vognskjul og våningshus. Eiendommen er på totalt 480,7 dekar og består ifølge gårdskart fra NIBIO, av følgende arealressurser (dekar):

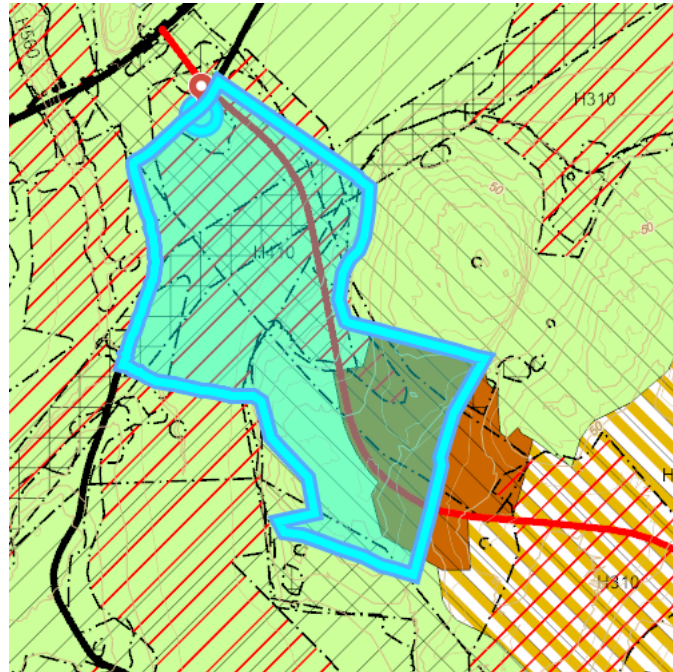
Matrikelnummer	Fulldyrka jord	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd	Sum
622/1	89,3	2,6	13,1	3,5	108,5
622/3	21,8	8,2	0,4	1,0	31,4
622/5	180,0	144,5	7,4	8,9	340,8
Sum	291,1	155,3	20,9	13,4	480,7





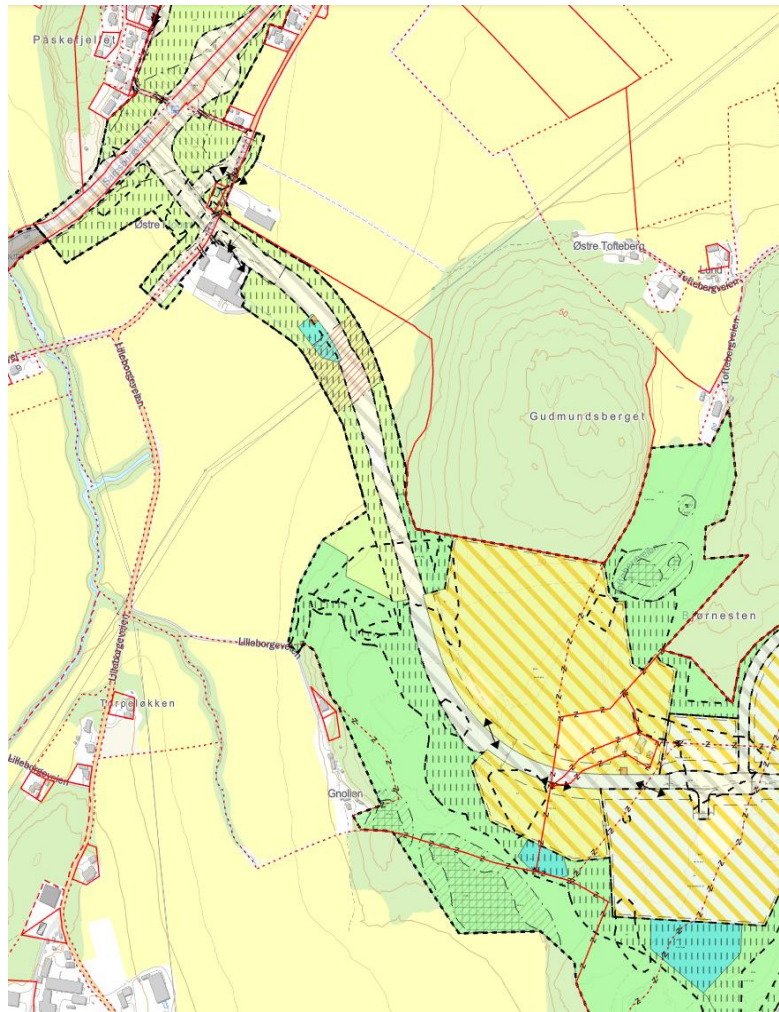
Hentet fra gårdskart 06.06.2025

Det kommer frem av kommuneplanens arealdel at deler av eiendommen er avsatt til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Resten av konsesjonseiendommen er LNF.



Kommuneplanens arealdel er hentet fra Oslofjord GIS 10.06.2025

I bystyrets vedtak 12.12.2024 ble forslag til områderegulering for Viken Park vedtatt. Det kommer frem av reguleringsplanen at store deler av eiendommene inngår i en reguleringsplan (Viken Park), med blant annet kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasé, vegetasjonsskjerm og masseinntak.



Reguleringsplan er hentet fra Fredrikstad kommune sitt [Kommunekart](#) 13.06.2025

Viken Park AS sitt formål med ervervet

Det kommer frem av konsesjonssøknaden at eiendommen er kjøpt for å kunne gjennomføre utvikling av næringsområdet Viken Park, og for å sikre nødvendig og tilstrekkelig areal for å etablere områdets hovedadkomst fra nordvest/RV 22.

Det kommer frem av sakens dokumenter at konsesjonssøker har planer om å beholde arealer som er regulert/avsatt til bruk for næringsområdet. Resten av arealene på eiendommen, vil bli søkt fradelt og solgt. Konsesjonssøker planlegger å selge jordbruksarealer som tilleggsjord til nærliggende landbrukseiendommer. Konsesjonssøker planlegger også å selge gårdstunet med tilhørende bygninger og en egnet tomt.

Det kommer frem av sakens dokumenter at konsesjonssøker planlegger å bygge i tråd med reguleringsplan i løpet av tre år etter at reguleringsplanen er vedtatt. Viken Park AS sitt vedtektsfestede formål er *å drive med eiendomsutvikling, kjøp og salg av fast eiendom og alt som står i den forbindelse*. Det kommer frem av Brønnøysundregistrene at Viken Park AS sin virksomhet er *utvikling og salg av egen fast eiendom ellers*. Carl Haakon Garder er daglig leder og styrets leder. Vår vurdering er at formålet med ervervet ikke er landbruk.

Rettslig grunnlag

Konsesjonslovens formålsbestemmelse i § 1 er 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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Konsesjonsloven § 9 sier at ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, 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.*

Av konsesjonsloven § 9 a går det frem at det skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Det er et grunnvilkår for at priskontrollen skal komme til anvendelse at eiendommen er bebygd med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål. Vi forstår saken slik at eiendommen ikke skal nyttes til landbruksformål. Vår vurdering er derfor at prisreguleringen ikke kommer ikke til anvendelse.

Kommunens vurdering

I brev 16.07.2024 fra Fredrikstad kommune står dette:

Det er utfordrende for kommunen å ta stilling til konsesjonsspørsmålet i denne saken. Reguleringsplanen for næringsområdet Viken Park er under arbeid. I desember 2023 vedtok formannskapet å sende forslag til områderegulering for Viken Park på høring, og i løpet av høsten 2024 skal planen legges fram for endelig behandling i bystyret. Kommunen har hatt mye dialog med søker om planene som nå foreligger. Kommunen ønsker derfor ikke å komme med en konkret anbefaling om hvorvidt konsesjon bør gis eller ikke, og ber statsforvalteren om å ta stilling til dette.

Statsforvalterens vurdering

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 formålsbestemmelsen innebærer at det ved avveiningen mellom søkerens interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge den løsning som er mest gagnlig. Begrepet «mest gagnlige» innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger.

Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelser av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Der formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i lovens formålsbestemmelse. Det synes klart at Viken Park AS sitt formål med ervervet er noe annet enn landbruk. Konsesjonsbehandlingen vurderes da med utgangspunkt i § 1. Momentene i § 9 vil likevel kunne være relevante hensyn som



kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen. Lovverket åpner ikke for å innvilge midlertidig eller tidsbegrenset konsesjon på inntil 3 år, slik søker ønsker.

Konsesjon til AS

Salg av aksjer i et selskap er ikke konsesjonspliktig, slik at eiendommen reelt sett kan overdras ved at aksjene i selskapet overdras. Det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. Det er på det rene at konsesjonsmyndighetene ikke kan avslå en konsesjonssøknad til et AS ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Om konsesjon skal gis eller ikke, må som alltid vurderes etter en konkret og individuell vurdering ut fra konsesjonslovens formålsbestemmelse og de hensyn som følger av § 9 som er relevante for den konkrete saken.

I vurderingen av AS som eierform er det i forarbeidene til konsesjonsloven uttalt at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene. Statsforvalteren legger til grunn at denne nasjonale målsetningen gjør seg spesielt gjeldende ved tradisjonelle landbrukseiendommer bestående typisk av jord, skog og bygninger, altså eiendommer som er egnet for bosetting. Det er en slik konsesjonseiendom vi står ovenfor i denne saken, og det at konsesjonssøker er et AS taler derfor mot konsesjon.

Vurdering av hensynet til landbruksnæringen

Konsesjonslovens formålsbestemmelse ivaretar blant annet hensynet til landbruksnæringen. Når søkers formål skal vurderes opp mot de relevante samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende, må det tas utgangspunkt i arealformål som gjelder for eiendommen.

Det kommer frem av kommuneplanens arealdel at deler av eiendommen er avsatt til andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Det kommer frem av reguleringsplanen at store deler av eiendommen inngår i en reguleringsplan (Viken Park), med blant annet kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser, vegetasjonsskjerm og masseinntak. Ca. 50 % av konsesjonseiendommen er LNF. Dette tilsier at blant annet landbruksinteressene er vurdert som viktige formål i området. Reguleringsplaner, hvor arealformålene er enten landbruk eller friluft, gir rettslige føringer som enhver eier må forholde seg til.

Ut fra hensynet til landbruksnæringen mener vi det vil være en god løsning å etablere slike eierforhold som medfører at eier og bruker er den samme, og har sitt virke innen landbruksnæringen. Det er ikke tilfelle ved Viken Park AS erverv av eiendommen. Vi mener at landbrukstilknyttet eierskap bedre ivaretar hensynet til landbruksnæringen.

Hensynet til en driftsmessig god løsning kan også trekkes inn under dette punktet. Store deler av fulldyrka jord og tunet med bygningsmassen ligger fortsatt i LNF. Eiendommen består blant annet av 291,1 dekar fulldyrka jord som det er driveplikt på, jf. jordlova § 8. Driveplikten i jordlova § 8 gjelder selv om arealet i reguleringsplan er lagt ut til annet formål enn landbruk.

Det kommer frem av sakens dokumenter at konsesjonssøker planlegger å selge jordbruksarealer som tilleggsjord til nærliggende landbrukseiendommer. Selv om dette vil kunne styrke næringsgrunnlag til andre landbrukseiendommer, så mener vi at hensynet til landbruksnæringen taler mot å innvilge konsesjon til Viken Park AS.

Hensynet til bosettingen

Hensynet til bosettingen kan vurderes både ut fra eiendommen og området for øvrig. Konsesjonseiendommen er egnet for bosetting, men konsesjonssøker skal ikke bosette seg på



eiendommen. I denne sammenheng vil vi peke på at i vurderingen av om konsesjon skal gis til et AS, er det et nasjonalt mål at landbrukseieendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og drifter eiendommen. Hensynet til bosettingen vurderer vi til en viss grad å tale mot at vi innvilger konsesjon.

Fremtidige generasjoners behov

De samfunnsinteressene som skal vurderes, relaterer seg både til nåtid og ikke minst til framtidige generasjoners behov. Dette innebærer at samfunnsnyttens skal ses i et langsiktig perspektiv. Vurderingen i et mer langsiktig perspektiv må ha dagens planstatus som utgangspunkt, og denne må vurderes opp mot Viken Park AS sitt formål med ervervet, som er å gjennomføre utvikling av næringsområdet Viken Park, og sikre nødvendig og tilstrekkelig areal for å etablere områdets hovedadkomst fra nordvest/RV 22. I et lengre tidsperspektiv mener vi at formålet i liten grad vil være forenlig med LNFR-formålet som er arealformålet til ca. 50 % av arealet på konsesjonseiendommen. Hensynet til fremtidige generasjoners behov taler etter vår vurdering mot at Viken Park AS får konsesjon.

Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser

Vår vurdering er at disse hensynene i tilstrekkelig grad er ivarettatt.

Behovet for utbyggingsgrunn

Behovet for utbyggingsgrunn er et hensyn som skal ivarettas etter konsesjonsloven § 1 nr. 3. Det går frem av forarbeidene at «behovet for utbyggingsareal er, slik reglene foreslås, tilgodesett gjennom eksisterende planer». Det er altså plansituasjonen som skal legges til grunn. Ca. 50 % av eiendommen er i eksisterende planer avsatt til LNFR-formål.

Vår vurdering er at behovet for utbyggingsgrunn kan ivarettas ved for eksempel at Viken Park AS erverver de delene av eiendommen som er regulert/avsatt til bruk for næringsområdet. Delingsbestemmelsen i jordlova § 12 gjelder ikke for område som i reguleringsplan er lagt ut til annet formål enn landbruk, jf. jordlova § 2 første ledd bokstav a. Erverv av de delene av eiendommen som er regulert/avsatt til bruk for næringsområdet, vil heller ikke trenge konsesjon, jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 3. Vi kan ikke se at hensynet til behovet for utbyggingsgrunn taler for å innvilge konsesjon for hele eiendommen til Viken Park AS slik søknaden foreligger.

Samlet vurdering

Vi vurderer det slik at hensynene i konsesjonsloven når det gjelder landbruksnæringen og fremtidige generasjoners behov må få avgjørende vekt. Dette taler imot å innvilge konsesjon til Viken Park AS slik søknaden foreligger. Vi vurderer det slik at det å gi konsesjon til Viken Park AS for erverv av eiendommen ikke er forenlig med slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, da vesentlige deler av eiendommen er avsatt til landbruksformål, og består av fulldyrket mark som det er en nasjonal interesse å ta vare på for framtidig matproduksjon.

Konsesjonslovens formål er som nevnt å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet blant annet for å tilgodese hensynet til landbruksnæringen som nevnt i § 1 nr. 2.

Andre interesser

Konsesjon kan bare nektes dersom det finnes andre potensielle kjøpere som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn konsesjonssøker. I henhold til uttalelser i dom av Høyesterett mot AS Kistefos Træsliberi, kreves det ikke at alternative erververe er klarlagt i detalj og fremstår som sikre. Vi legger til grunn at det er stor interesse for landbrukseieendommer i



Fredrikstad og at det finnes alternativ som kan ivareta hensynene i konsesjonsloven på en bedre måte enn ved konsesjonssøkers erverv.

Konklusjon

Viken Park AS gis ikke konsesjon for erverv av eiendom gnr. 622 bnr. 1, 3 og 5 i Fredrikstad kommune, jf. konsesjonsloven §§ 1 og 9.

Frist for salg

Etter konsesjonsloven § 18 blir det satt en frist på 6 måneder fra vedtaksdato, for Viken Park AS til å sørge for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon, eller som ikke trenger konsesjon.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Landbruksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405

1602

FREDRIKSTAD

Mottakerliste:

VIKEN PARK AS

Svinesundsveien 336

1788

HALDEN

Carl Haakon Garder

VIKEN PARK AS

Svinesundsveien 336

1788

HALDEN