



ADVOKATFIRMAET BJØRGE - SKAARAAS & CO AS
Postboks 444
1703 SARPSBORG

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Lauvbu, 32266987

Vedtak om konsesjon – Hvaler - Gbnr. 29/1 og 30/1 - Ytre Hvaler Vingård AS

Statsforvalteren viser til søknad om konsesjon fra selskapet Ytre Hvaler Vingård AS (org. nr. 927 208 806) oversendt til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fra Hvaler kommune 27. juni 2025.

Sammendrag:

Ytre Hvaler Vingård AS gis konsesjon til omsøkte leieavtaler på gnr. 29 bnr. 1 og gnr. 30 bnr. 1 på Søndre Sandøy i Hvaler kommune.

1. Sakens bakgrunn

Den 22. januar 2025 søkte selskapet Ytre Hvaler Vingård AS om deling og konsesjon for leie av hhv. 5,1 daa og 18 daa på gnr. 29 bnr. 1 og gnr. 30 bnr. 1 på Søndre Sandøy i Hvaler kommune. Bakgrunnen for at selskapet måtte søke om deling og konsesjon, til tross for at det forelå en avtale om leie av arealene og ikke om fradeling og salg, er at § 3 i lov av 22. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) og § 12 første ledd i lov av 5. desember 1995 nr. 23 om jord (jordlova) likestiller stiftelse og overdragelse av leierett og annen lignende bruksrett over 10 år.

Ytre Hvaler Vingård AS ble stiftet 28. april 2021. Styrets leder og daglig leder er Anders Haakon Lier, og styrets nestleder er Knut Harry Hansen. Aktiviteten til selskapet er i Brønnøysundregisteret beskrevet på følgende måte:

Drive vingård og destinasjonsutvikling på Hvaler. Selskapet skal lage mat og drikkeprodukter på Hvaler.

Hvaler kommune er førsteinstans på delingssaken, mens spørsmålet om konsesjon skal behandles av Statsforvalteren i første instans, jf. forskrift 8. desember 2003 nr. 1438 om overføring av



myndighet til kommunen, statsforvalteren, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven § 3 nr. 6. Saken om deling er i samsvar med praksis behandlet ferdig av kommunen før konsesjonssaken er oversendt til Statsforvalteren for behandling.

Om arealene

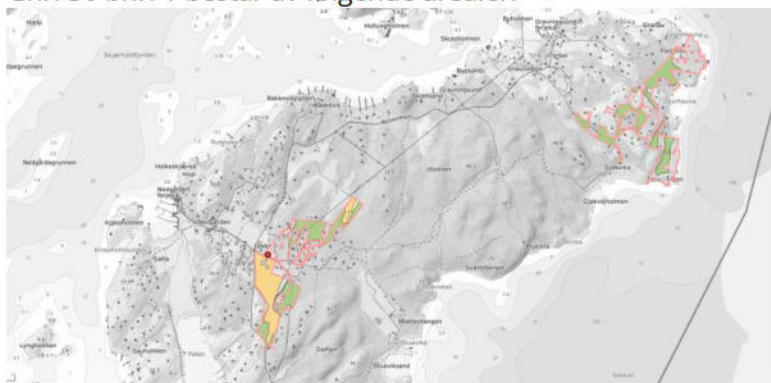
De to eiendommene ligger på Søndre Sandøy i Hvaler kommune. Øya er utpekt som et verdifullt nasjonalt kulturlandskap og omfatter et helhetlig og sammenhengende område med store biologiske, kulturhistoriske og estetiske landskapsverdier.

Gnr. 29 bnr. 1 består av følgende arealer:



Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3110-29/1 Areal i dekar									
3110-29/1	10	17,1	0,0	31,7	74,9	96,4	16,2	0,0	236,3
Sum	10	17,1	0,0	31,7	74,9	96,4	16,2	0,0	236,3

Gnr. 30 bnr. 1 består av følgende arealer:



Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
3110-30/1	8	38,2	0,0	1,6	91,4	62,2	10,0	0,0	203,4
Sum	8	38,2	0,0	1,6	91,4	62,2	10,0	0,0	203,4



Kartet til venstre viser den aktuelle teigen på gbnr. 29/1/0 hvor 5,1 daa er tillatt fradelt i vedtak datert 5. juni 2025. Kartet til høyre viser den aktuelle teigen på gbnr. 30/1/0, hvor 18 daa er tillatt fradelt i vedtak datert 5. juni 2025.

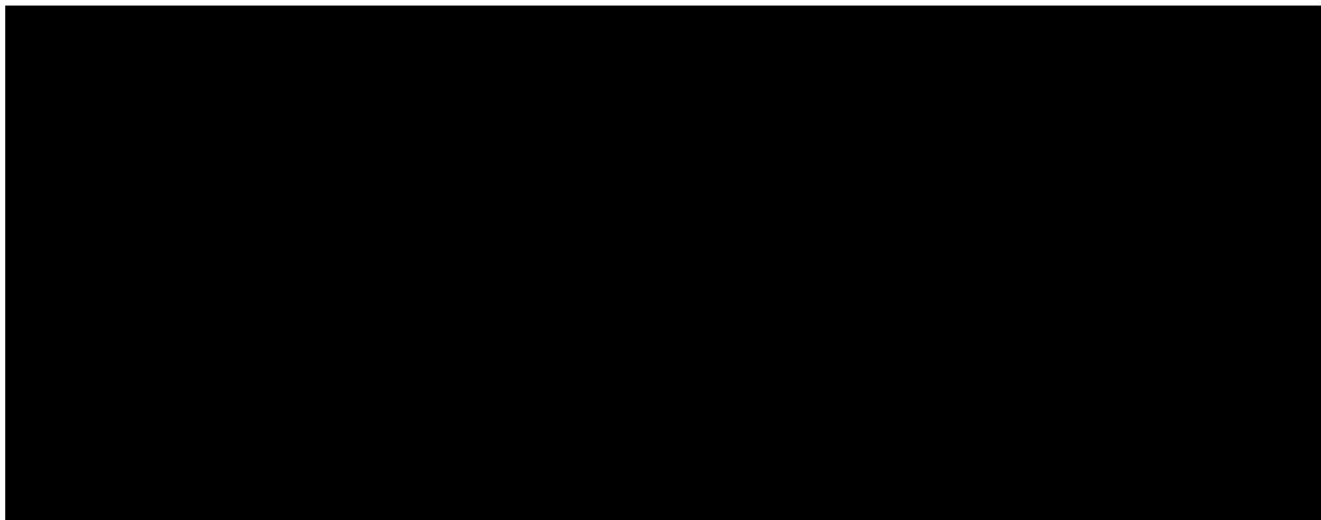


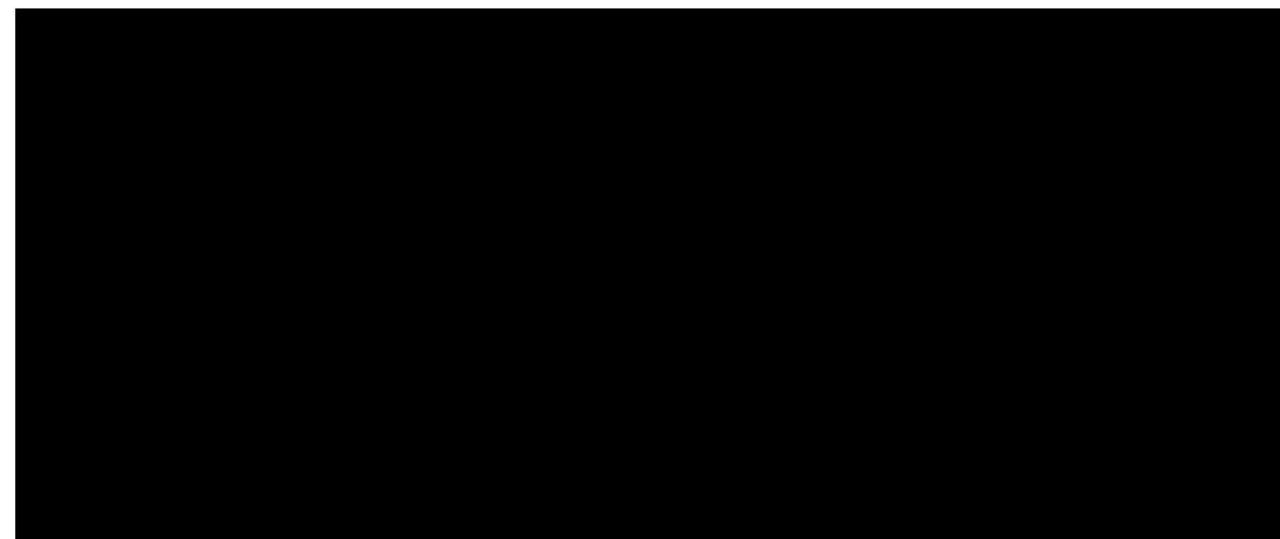
29/1 – 5,1 daa (av totalt 17,1 daa fulldyrket jord)/**30/1** – 18 daa (av totalt 38,2 daa fulldyrket jord)

Om leieavtalene

Vedlagt søknaden ligger to leieavtaler om leie av de overfor nevnte arealene:

- Avtalen om leie av en teig på gnr. 30 bnr. 1 mellom grunneier Roar Andresen og selskapet.
- Avtalen om å eie en teig på gnr. 29 bnr. 1 mellom grunneier Leif Løkkeberg og selskapet.





Saksgang

Den 22. januar 2025 fremmet selskapet søknad om konsesjon og delingstillatelse. Den 24. februar 2025 fattet Hvaler kommune administrativt vedtak om avslag på søknaden om fradeling av en teig på 18 dekar fra gnr. 30 bnr. 1. Den 10. mars 2025 ble det fattet tilsvarende administrativt vedtak om avslag på fradeling av en teig på 5,1 dekar fra gnr. 29 bnr. 1.

I begge vedtakene er det lagt vesentlig vekt på jordvern hensyn, og de er i hovedsak begrunnet med at det ikke anses forsvarlig å oppdele sammenhengende fulldyrkede jordbruksarealer, sett i lys av de samlede landbruksressursene på eiendommene og behovet for å sikre langsiktig og bærekraftig disponering av jordbruksarealer til fordel for fremtidige generasjoner.

Begge avslagene ble påklaget innenfor gjeldende klagefrister. Endelig klage med utdypende begrunnelse ble fremsatt 1. mai 2025. Klagen ble vurdert å ha prinsipiell karakter og ble derfor oversendt til politisk behandling. I møte i Formannskapet den 5. juni 2025 ble klagen tatt til følge, og det ble fattet vedtak om innvilgelse av delingstillatelse for begge teigene, uten vilkår. I vedtakene fra Formannskapet ble det særlig lagt vekt på følgende forhold:

- Delingstillatelsen bidrar til en styrket og helhetlig ressursforvaltning på eiendommene, i tråd med lovens formål.
- Tiltaket representerer et fremtidsrettet, grønt og innovativt pionerprosjekt som styrker både landbruket og lokalsamfunnet på Søndre Sandøy. Landbruket må tilpasses klimaendringer og fremtidige driftsformer som sikrer matproduksjon og bærekraftig jordbruk.
- Ettersom det er tale om en leieavtale og ikke salg, anses fradeling av fulldyrket jordbruksareal som forsvarlig ut fra hensynet til de samlede landbruksressursene.
- En leieavtale med varighet utover 10 år ivaretar behovet for langsiktighet i produksjonen.
- Søknaden er i samsvar med overordnede mål om at den enkelte bonde skal ha ansvar for inntektsutvikling gjennom effektiv drift, kostnadsreduksjon og utvikling av ny næringsvirksomhet basert på gårdens samlede ressurser.

Vedtakene om delingstillatelse er ikke påklaget, og er derfor endelige. Konsesjonssaken ble oversendt til Statsforvalteren for behandling i første instans den 27. juni 2025. Den 29. september 2025 mottok Statsforvalteren tilleggsopplysninger fra foretaket, datert 25. september 2025.



Den 16. september 2025 besøkte representanter fra avdelingen virksomheten Hvaler Vingård AS. Under befaringen ble det gitt en orientering om selskapets forretningsmodell, produksjonsprosesser og produktportefølje.

2. Søknad om konsesjon

Selskapet gjør gjeldende at det ikke er noen landbruksmessige hensyn som tilsier at det konsesjon til den inngåtte leieavtalen skal avslås. Dette begrunnes i hovedtrekk på følgende måte:

Leieavtalen gir en driftsmessig god løsning

Utleie av en teig på 18 dekar på gnr. 30 bnr. 1, som utgjør deler av jordet, vil ikke hindre adkomst til eller drift av eiendommens øvrige arealer. Den aktuelle teigen på gnr. 29 bnr. 1, med et areal på 5,1 dekar, ligger fysisk adskilt fra eiendommens tre øvrige parseller med fulldyrka jord og areal klassifisert som innmarksbeite. Utleie av denne teigen vil følgelig ikke ha innvirkning på driften av de øvrige arealene.

Avtalen medfører at et ellers marginalt areal tas i bruk til bærekraftig verdiskaping på Søndre Sandøy. Hensynet til god ressursforvaltning og ivaretagelse av kulturlandskapet taler derfor for at konsesjon bør innvilges. Utleie av deler av arealet fremstår som en driftsmessig hensiktsmessig løsning under dagens forhold, og muliggjør alternativ bruk av de øvrige arealene inntil videre. Etter grunneiernes og selskapets vurdering er dette den mest fordelaktige løsningen for begge parter. Produksjonen som skal etableres vil ikke ha negativ innvirkning på kulturen eller kulturlandskapet på øya. Tvert imot anses den som godt egnet, da den er tilpasset ønsket om å begrense trafikkbelastningen på øya.

Selskapet bestrider påstanden om at leieavtalen vanskeliggjør drift av aktive og selvstendige bruk. Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå er det gjennomsnittlige arealet som hver bonde driver i Norge om lag ti ganger større enn gjennomsnittet for de eiendommene klagen gjelder. Den planlagte, langvarige produksjonen på eiendommene vil bidra til en mer stabil og langsiktig drift, enn om arealene utelukkende benyttes til grasproduksjon.

Ingen bosetningsrelaterte hensyn taler imot å gi konsesjon

Det foreligger ingen bosetningsrelaterte hensyn som taler imot å innvilge konsesjon. Dersom leieavtalen medfører økt aktivitet i området, vil dette kunne ha en positiv effekt på bosettingen, særlig dersom virksomheten på sikt bidrar til etablering av helårsarbeidsplasser på øya.

Selskapet anses som skikket til å drive det aktuelle arealet

Selskapet anses å være skikket til å forvalte det aktuelle arealet på en tilfredsstillende måte. Eierne har tilegnet seg omfattende kompetanse, og selskapet har etablert samarbeid med fagmiljøer ved Kalnes videregående skole samt Norsk Landbruksrådgivning, noe som sikrer tilgang til relevant agronomisk ekspertise.

Leiekontraktens lengde og selskapets organisering taler ikke imot å innvilge konsesjon

Vinproduksjon basert på flerårige vekster som drue og rabarbra, skiller seg vesentlig fra tradisjonell jordbruksproduksjon, som i hovedsak er basert på ettårige vekster. Produksjonen er flerårig og krever langsiktig investering, da det tar mellom fem og ti år fra planting av vinstokk til kommersiell avling kan høstes. I etableringsfasen må det gjennomføres omfattende og ressurskrevende arbeid, særlig ved økologisk produksjon, som er den driftsformen selskapet har valgt.



Disse agronomiske forholdene medfører at den økonomiske modellen for driften avviker betydelig fra annen jordbruksproduksjon. For å sikre tilstrekkelig investeringssikkerhet og driftsstabilitet, er det nødvendig med langsiktige leieavtaler som strekker seg utover det som er vanlig for ettårige produksjoner.

Videre krever denne typen produksjon betydelig kapitalinnsats og høy risikovilje, noe som går utover det man normalt kan forvente av enkeltpersoner. At arealet driftes av et aksjeselskap, er derfor en forutsetning for gjennomføring av prosjektet. Uten denne formen for organisering vil det være svært vanskelig, om ikke umulig, å realisere den ønskede verdiskapningen, gitt de høye investeringskostnadene. De to grunneierne er aksjonærer i selskapet og deltar dermed også aktivt i driften.

Særlig om kommunens vurdering

Kommunen har i sin vurdering ikke i tilstrekkelig grad tatt hensyn til at søknaden gjelder en leieavtale uten rett til forlengelse. Det er derfor ikke tale om en deling i tradisjonell forstand, hvor det etableres en ny, selvstendig landbrukseiendom. Leieavtalen har ikke som formål å omgå de hensynene som ligger til grunn for konsesjonsregelverket.

De hensynene som normalt taler mot å gi konsesjon, kan dermed ikke tillegges samme vekt som ved ordinære konsesjonssaker, slik kommunen har gjort i sin vurdering. Det foreligger ikke grunnlag for å anse leieavtalen som konsesjonspliktig på samme måte som ved etablering av varige eiendomsforhold.

Videre er det svært få saker hvor det foreligger en agronomisk og økonomisk begrunnelse for at leieavtalen bør ha en varighet på 20 år. Det er derfor vanskelig å se at denne avgjørelsen kan danne presedens eller begrense forvaltningens rettslige handlingsrom i fremtidige konsesjonssaker.

3. Hvaler kommunes saksutredning

Hvaler kommunes vurdering er at innvilgelse av søknaden i denne saken kan bidra til en uheldig utvikling som på lang sikt kan hindre eller begrense driften av arealene i et område der det er god arrondering, aktiv jordbruksdrift og trolig også interesse for tilleggsjord. Dette begrunnes i hovedtrekk på følgende måte:

Bosettingshensyn

Begge konsesjonseiendommene er tradisjonelle landbrukseiendommer bestående av skog, jord og bygninger, som er egnet for bosetting og landbruksdrift. Opprettholdelse av personlig eierskap på eiendommene er mest hensiktsmessig og det beste for den helhetlige ressursforvaltningen sett i fremtidige generasjoners perspektiv.

Det er svært usikkert om selskapets virksomhet vil bidra til økt bosetting på Søndre Sandøy, da søknaden ikke dokumenterer konkrete planer om etablering eller tilflytting.

Driftsmessig gode løsninger

Begge eiendommene har godt vedlikeholdte driftsbygninger og oppgraderte, solide våningshus. De omsøkte arealene ligger i umiddelbar nærhet til driftsenhetene, og utgjør godt arronderede fulldyrkede jordbruksarealer med god jordkvalitet og tilfredsstillende adkomst. Arealene inngår i et større, sammenhengende jordbruksområde, og vurderes som verdifulle for landbruksdrift. Kommunen finner det sannsynlig at andre aktører innen landbruksnæringen på Hvaler vil kunne være interessert i disse arealene, enten som leieareal eller som tilleggsjord til eksisterende drift.



Av drifts- og miljømessige hensyn bør teigene inngå som del av større, sammenhengende driftsenheter, med mål om å opprettholde eiendommene som selvstendige gårdsbruk. Den samlede størrelsen på det dyrkede arealet tilsier at rasjonell drift er avgjørende for å sikre lønnsomhet, særlig på lang sikt. Kommunen stiller spørsmål ved om mindre restarealer som oppstår ved fradeling vil kunne drives like effektivt, og viser til at slike arealer ofte blir liggende brakk.

En bærekraftig driftsmessig løsning forutsetter etter kommunens vurdering en varig tilknytning til en eiendom med nødvendige bygningsressurser. I denne saken er det betydelig usikkerhet knyttet til en slik tilknytning, særlig dersom driftsressursene på de gjenværende enhetene fragmenteres. Det kan derfor stilles spørsmål ved om fradeling og eventuell konsesjon vil medføre bruksrasjonalisering til fordel for noen av de involverte eiendommene, og uttrykker tvil om tiltaket er i tråd med nasjonale målsettinger knyttet til jordvern og eiendomsstruktur.

Skikkethet

Kommunen stiller i denne saken spørsmål ved om selskapet har tilstrekkelig kompetanse og nødvendige forutsetninger for å kunne drive landbruksproduksjon. Søkerne besitter ikke selv den nødvendige landbruksfaglige kompetansen. Det er opplyst at det er etablert samarbeid med Kalnes videregående skole og Norsk Landbruksrådgivning, men det er ikke redegjort nærmere for hvordan dette samarbeidet er organisert eller operasjonalisert i praksis. Dette gjør det vanskelig å vurdere om kompetansen faktisk er tilgjengelig og tilstrekkelig integrert i den daglige driften.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjonseiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er prioritert for landbruksformål, og Søndre Sandøy er identifisert som et nasjonalt verdifullt kulturlandskap. De aktuelle eiendommene inngår i et sammenhengende landskapsområde med betydelige biologiske, kulturhistoriske og estetiske verdier.

Det foreligger et særskilt mål om å videreføre landbruksdrift basert på stedets opprinnelige ressursgrunnlag. Det kan derfor reises tvil om hvorvidt hensynet til samfunnsinteresser, miljø, kulturarv, matberedskap og selvforsyning blir tilstrekkelig ivaretatt ved konsesjon til en kommersiell virksomhet som vinproduksjon.

Priskontroll

Kommunen er usikker på om bestemmelsene om priskontroll kommer til anvendelse i denne saken.

4. Statsforvalterens vurdering

Etter konsesjonsloven § 2 kreves det offentlig tillatelse (konsesjon) for erverv av fast eiendom, med mindre annet følger av lovens unntaksbestemmelser. I henhold til konsesjonsloven § 3 første ledd bokstav f, skal leieavtaler med en varighet på mer enn 10 år likestilles med erverv av fast eiendom. De aktuelle leieavtalene mellom grunneierne og Ytre Hvaler Vingård AS har en varighet på 20 år, og omfattes dermed av denne bestemmelsen. Disposisjonene anses derfor som erverv i konsesjonslovens forstand.

4.1 Rettslig utgangspunkt

Konsesjonsloven § 1 slår fast at konsesjonsloven skal «regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produktionsarealer og slike eier- og



bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Den skal sikre at fremtidige generasjoner behov blir tatt hensyn til, samtidig som den støtter opp under landbruksnæringen. Loven skal også balansere behovet for utbyggingsgrunn med hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser. I tillegg skal den bidra til å opprettholde og styrke bosettingen i ulike deler av landet.

Det følger av lovens forarbeider at det i konsesjonsvurderingen skal tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Formålet 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. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende

Aksjeselskaper kan få konsesjon til å eie landbrukseiendommer fordi konsesjonsloven åpner for fleksible eierformer når dette vurderes å være samfunnsmessig tjenlig, jf. konsesjonsloven § 9 tredje ledd. Selv om det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som selv bor på og driver eiendommen, gir loven rom for at selskaper med begrenset ansvar – som AS – kan få konsesjon dersom det foreligger gode grunner, som for eksempel behov for investeringer, effektiv drift eller utvikling av tilleggsnæringer.

4.2 Konsesjonsvurderingen

Når eiendommen skal benyttes til landbruksformål, skal det legges særlig vekt på om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, om erververen er skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, jf. § 9 første ledd.

Konsesjonsloven § 9 a fastsetter at det i tillegg til momentene i § 9 skal legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

4.2.1 Særskilt om leieavtaler

Søker gjør gjeldende at de hensyn som normalt taler mot å gi konsesjon ved erverv – særlig aksjeselskaper – i mindre grad gjør seg gjeldende, ettersom grunneierne fortsatt vil eie eiendommen og få tilbake full rådighet ved utløpet av leieperioden.

Statsforvalteren deler søkerens vurdering av at konsesjonsbehandlingen ved langvarige leieforhold må avvike noe fra vurderingen ved ordinære erverv. Konsesjonsloven § 3 har som formål å forhindre omgåelse av lovens intensjoner gjennom disposisjoner som i realiteten gir eiendomsrettslig kontroll, men som formelt ikke utgjør et kjøp. Ved vurderingen av slike leieavtaler kan det derfor være aktuelt å legge til grunn en lavere terskel for innvilgelse av konsesjon, forutsatt at det foreligger tungtveiende jordbruksfaglige grunner for at avtalen er inngått for en periode som overstiger 10 år.

På bakgrunn av de opplysninger som er fremlagt, finner Statsforvalteren at det foreligger et slik saklig grunnlag for at leieavtalen er inngått for en periode på over 10 år. Som redegjort for i søknaden, gjelder avtalen for en produksjon med betydelige investeringskostnader, hvor det vil gå flere år før avlingen gir kommersiell avkastning. Produksjonen har klare likhetstrekk med fruktproduksjon, som typisk krever langsiktige investeringer og driftsplaner.



4.2.2 Formålet med ervervet, hensynet til bosetting i området og leietakers skikkethet

Ved vurderingen av om konsesjon skal innvilges, skal det legges vesentlig vekt på om kjøper anses skikket til å oppfylle formålet med konsesjonsloven. Formålet omfatter blant annet å sikre at landbrukseiendommer forvaltes på en måte som fremmer aktiv og bærekraftig drift.

Kjøper har i søknaden redegjort for konkrete planer for eiendommen, herunder etablering av produksjon av saft og vin basert på dyrking av vindruer og rabarbra på de to aktuelle teigene. Etter Statsforvalterens vurdering fremstår planene som realistiske og i samsvar med lovens formål.

Når kjøper er et aksjeselskap, vil vurderingen av skikkethet i stor grad bero på kompetansen og erfaringen til den eller de personer som skal stå for den faktiske driften av eiendommen. Statsforvalteren legger til grunn at verken Anders Hakon Lier eller Knut Harry Hansen har landbruksfaglig utdanning eller dokumentert erfaring med drift av landbrukseiendom. Videre fremgår det ikke av søknaden at noen av dem har planer om å bosette seg på Søndre Sandøy. Fast bosetting kan ha betydning for kontinuitet og tilstedeværelse i driften. Det opplyses imidlertid at eierne har tilegnet seg betydelig kompetanse innen dyrking av vindruer og rabarbra, og at selskapet har etablert samarbeid med relevante fagmiljøer, herunder Kalnes videregående skole og Norsk Landbruksrådgivning. Dette gir tilgang til agronomisk ekspertise og faglig støtte, som vurderes å styrke gjennomføringsevnen.

På bakgrunn av disse opplysningene, vurderer Statsforvalteren at søker har tilstrekkelige forutsetninger for å realisere planene for eiendommen, og dermed oppfylle formålet med konsesjonsloven.

4.2.3 Om leieforholdet innebærer en driftsmessig god løsning

Hvaler kommune fremhever at det ikke foreligger noen driftsmessige fordeler ved at deler av godt arronderede teiger skilles fra restarealet på landbrukseiendommene, og at det er mer hensiktsmessig at arealet leies av andre som tilleggsjord. Det er etter kommunens vurdering ingen grunn til å anta at ikke andre interessenter innenfor landbruksnæringen på Hvaler ville være interessert i eiendommenes jordbruksarealer, enten som leid areal eller som tilleggsareal til egen drift. Kommunen mener det kan stilles spørsmål ved om de mindre restarealet på teigene vil kunne drives like rasjonelt som et større sammenhengende areal, dersom det innvilges konsesjon.

Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurderinger i dette punktet, og er enig i at oppdelingen av teiger som selskapets planlagte produksjon forutsetter, isolert sett taler imot at konsesjon gis. De driftsmessige hensynene som normalt ville talt mot å gi ervervskonsesjon, gjør seg likevel ikke gjeldende i samme grad i denne saken, da grunneierne fortsatt vil eie eiendommen å få tilbake full rådighet over denne når leiekontrakten løper ut.

4.2.4 Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ved vurderingen av om konsesjon skal innvilges, skal det legges vekt på om ervervet fremmer en helhetlig og bærekraftig forvaltning av landbruksressursene på eiendommen, herunder jordbruksarealer, skog og bygninger. Med helhetlig ressursforvaltning menes, i tråd med Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.6, at det skal foretas en samlet vurdering av hvilke konsekvenser eierskiftet har for alle ressursene på eiendommen – enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen.

Dette hensynet knytter seg til eierens evne og vilje til å ivareta ressursene på en forsvarlig måte. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie, og inngåelse av leieavtaler for jordbruksarealer vil normalt



ikke svekke vurderingen av helhetlig ressursforvaltning. I denne saken er det imidlertid inngått en leieavtale med varighet utover 10 år. Dette endrer likevel ikke det rettslige utgangspunktet om at eier har adgang til å oppfylle driveplikten gjennom bortleie, og at slik bortleie i seg selv ikke er til hinder for konsesjon.

Det skal videre vurderes om eiendommen vil bli forvaltet på en måte som ivaretar kulturlandskapet, både som produksjonsgrunnlag og som en integrert del av det visuelle og kulturhistoriske miljøet i området. Kommunen har i sin oversendelse til Statsforvalteren reist spørsmål ved om den planlagte driften i regi av selskapet vil være egnet til å ivareta disse verdiene. I denne sammenheng må det tas hensyn til at konsesjonseiendommene ligger i et område regulert til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF), med spredt bebyggelse og der landbruksinteressene er særlig fremtredende. Søndre Sandøy er identifisert som et nasjonalt verdifullt kulturlandskap, med betydelige biologiske, kulturhistoriske og estetiske kvaliteter. Området er preget av jordbruksarealer tett på bebyggelsen, som tradisjonelt har vært benyttet til dyrking av poteter, grønnsaker og til kjøkkenhageformål. I det endelige vedtaket i delingssaken har kommunen imidlertid lagt vekt på at:

I lys av klimaendringer må landbruket omstille seg og tilpasse seg driftsformer som sikrer matproduksjon og bærekraftig bruk av jordbruksarealer i fremtiden.

Statsforvalteren vurderer at hensynet til kulturlandskapet ikke utgjør et tungtveiende argument imot å innvilge konsesjon i denne saken. Selv om drueproduksjon representerer en relativt ny driftsform i norsk sammenheng, anses dette som jordbruksdrift som i vesentlig grad samsvarer med annen produksjon, eksempelvis fruktproduksjon.

4.2.5 Konsesjonspris

Etter konsesjonsloven § 9 a skal det legges særlig vekt på om den avtalte prisen bidrar til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved omsetning av landbrukseiendommer. Formålet med prisvurderingen er å motvirke prispress som kan svekke landbrukets økonomiske bærekraft og rekruttering.

Ved leieavtaler på inntil 10 år gjennomføres det ingen priskontroll. Prisen bestemmes i slike tilfeller av markedet. Dette må også få betydning når prisen skal vurderes for leieavtaler på mer enn 10 år. I den aktuelle sak finner vi ikke grunn til å kommentere vederlaget som er avtalt nærmere, da det er et forhold mellom aksjonærene.

4.2.6 Konsesjon til AS - konsesjonsloven § 9 tredje ledd

Det følger av § 9 andre ledd at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis ved erverv som innebærer at det oppstår sameie i en eiendom, eller hvor antallet sameiere økes. I bestemmelsens tredje ledd åpnes det likevel for at kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Konsesjon kan gis til aksjeselskaper dersom det foreligger særlige driftsmessige hensyn som begrunner ervervet.² I søknaden er det under dette punktet særlig hensynet til investering og utvikling som gjøres gjeldende som begrunnelse for at konsesjon skal gis til selskapet. Druerproduksjon krever store investeringer, som det etter selskapets vurdering vil være vanskelig - om ikke umulig - å påta seg gjennom personlig ansvar.

Statsforvalteren slutter seg til søkers vurdering på dette punktet, og mener driftsmessige hensyn og behovet for investeringer tilsier at et aksjeselskap er en rasjonell leieform i dette tilfellet. De

² Ot. prp. nr. 79 (2002-2003) s. 66



hensynene som normalt taler mot å gi ervervskonsesjon til et AS, gjør seg derfor ikke gjeldende på samme måte i denne saken.

4.2.7 Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering finner Statsforvalteren at det kan gis konsesjon. Vurderingen bygger særlig på at den avtalte leieperioden er begrunnet i jordbruksfaglige forhold, herunder at drueproduksjon krever lengre tidshorisont enn en tiårsperiode.

Leieavtalen innebærer ikke en overføring av den rettslige råderetten over eiendommen. Det er eiers bruksrett som begrenses i leieperioden, og dette skiller saken fra typiske konsesjonssøknader der et aksjeselskap søker konsesjon for erverv av jordbruksareal.

5. Vedtak

Ytre Hvaler Vingård AS gis konsesjon til omsøkte leiekontrakter på gnr. 29 bnr. 1 og gnr. 30 bnr. 1 på Søndre Sandøy i Hvaler kommune, jf. konsesjonsloven §§ 9 og 1.

Statsforvalteres vedtak kan påklages til Landbruksdirektoratet innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Nina Glomsrud Saxrud
landbruksdirektør
Landbruksavdelingen

Ida Lauvbu
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HVALER KOMMUNE

Storveien 32

1680

SKJÆRHOLDEN