



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Deres ref.:

Vår dato: 30.01.2017  
Vår ref.: 2016/15066  
Arkivnr.: 422.1

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)

## Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak om konsesjon for kjøp av gnr. /bnr. 51/5 i Lund kommune

### Fylkesmannens vedtak:

Fylkesmannen omgjør kommunen sitt vedtak i møte den 15.12.16 i sak 081/16 om konsesjon til [redacted] for kjøp av gnr. /bnr. 51/5, jf. forvaltningsloven § 35, 3. ledd. Det innebærer at det ikke er gitt konsesjon for erverv av gnr. /bnr. 51/5 som omsøkt, jf. begrunnelsen nedenfor.

### Bakgrunn for saken

Du har søkt om konsesjon for kjøp av eiendommen gnr. /bnr. 51/5 i søknad datert 06.10.16. Hensikten med kjøpet er at den aktuelle eiendommen skal brukes som tilleggsjord til gnr. /bnr. 137/2 m.fl. på Sira. Plan- nærings- og miljøutvalget behandlet søknaden som sak 081/16 i møte den 15.12.16 og fattet følgende vedtak (6 mot 1 stemme):

*«PNM-utvalget gir etter konsesjonslovens § 9 [redacted] konsesjon til å kjøpe gnr. 51, bnr. 5 i Lund som tilleggsjord til gnr. 137 - bnr. 2 mfl. i Flekkefjord.»*

Fylkesmannen varslet overprøving av saken i brev datert 28.12.16 der du ble varslet om vi vurderte å omgjøre kommunen sitt konsesjonsvedtak. Vår foreløpige vurdering av saken da var at avstanden mellom de aktuelle brukene var forholdsvis lang og at det fremsto som usikkert om ervervet innebar en driftsmessig god løsning.

Det ble arrangert befarings i saken 13.01.17. Til stede var kjøper [redacted] og selger [redacted]. Kommunen var representert ved kommunalsjef John Skåland. Fra Fylkesmannen møtte landbruksdirektør Geir Skadberg og undertegnede saksbehandler.

Advokat Lars Martin Ramsland har gitt innspill i saken på vegne av [redacted] i brev datert 18.01.17 hvor det blant annet anføres at:

- [redacted] har planer om å bygge nytt robotfjøs og er derfor avhengig av arealene han nå har kjøpt.
- det har gjennom 17 år vist seg å være praktisk og landbruksøkonomisk forsvarlig å benytte gnr./bnr. 51/5 i Lund som del av driften til kjøper.
- det er gode veier i området og [redacted] har moderne utstyr.
- det må tillegges vekt at det politiske vedtaket i kommunen var tilnærmet enstemmig.

-kjøper har drevet gården på en profesjonell måte og det vises også til omsorgen for gårdens eier som har vært og vil være i lokalsamfunnets interesse.

██████████ har tre barn (det eldste rundt myndighetsalder) og det vil i fremtiden være aktuelt at ett av barna bosetter seg på eiendommen.

-kjøper vil effektivisere transporten av gjødsel til Hovsherad ved å benytte semitrailer med gjødseltilhenger.

-transport av grasproduksjon med det utstyret ██████████ besitter fører til et begrenset antall transportetapper.

-trafikkmengden på den aktuelle traseen vil reduseres betydelig med ny E-39

-blir konsesjonen trukket tilbake, vil gården kunne bli drevet slik den har blitt frem til dags dato, det er derfor ikke åpenbart at salg av eiendommen som tilleggjord til naboer i Rusdal blir aktuelt.

Avslutningsvis anmodes Fylkesmannen om ikke å tilbakekalle konsesjonen. Vedlagt brevet følger også en uttalelse fra landbrukssjefen i Flekkefjord som bekrefter at leiejordsituasjonen på Sira er krevende, det skal være stor etterspørsel og ny leiejord i området skal være svært vanskelig å oppdrive.

Fylkesmannen viser ellers til saksdokumentene i sin helhet.

### **Faktiske forhold**

Omsøkt eiendom består av 103 dekar fulldyrket jord og 18,8 dekar innmarksbeite. Totalt har gnr. /bnr. 51/5 1561 dekar med skog, av dette er 267 dekar av høy bonitet og 190 av middels bonitet. Eiendommen har ellers betydelige utmarksareal og har en total størrelse på 2555,5 dekar. I tillegg har eiendommen en andel i felles utmark og hei som ligger vest for Rusdalselva.

Avtalt kjøpesum er 2,8 millioner kroner.

Eiendommen ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan.

Formålet med ervervet er å nytte eiendommen som tilleggsgjord til eiendommen gnr. /bnr. 137/2, m.fl. på Sira.

### **Rettslige utgangspunkt**

Overordnet organ kan omgjøre kommunale vedtak etter forvaltningsloven (fvl.) § 35. Det går fram av fvl. § 35, 3. ledd at vedtak kan gjøres om til skade for den vedtaket er retta mot eller tilgodeser dersom «*hensynet til (...) offentlige interesser tilsier det*». Det går videre frem at «*melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen tre måneder etter samme tidspunkt.*»

Fast eiendom kan ikke erverves uten at det er gitt konsesjon (tillatelse), jf. konsesjonsloven § 2. Det står i konsesjonsloven § 9, 1. ledd at ved 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.»*

Vurderingen etter konsesjonsloven § 9 skal videre ses i lys av formålet med konsesjonsloven (§ 1).

### **Fylkesmannens vurdering**

Kommunens vedtak ble fattet den 15.12.16. Vi sendte melding om at det aktuelle vedtaket ville bli overprøvd i brev av 28.12.16, og vi fatter vedtak i saken nå. Den lovbestemte fristen for omgjøring er derfor overholdt.

Drøftingstemaet blir etter dette om «*hensynet til (...) offentlige interesser*» tilsier at kommunen sitt konsesjonsvedtak blir omgjort. I praksis er det lagt til grunn at offentlige interesser tilsier omgjøring der det ikke er tvil om at vedtaket vil kunne dreie praksis i en klart uheldig retning. Dette må vurderes individuelt og konkret, men det må også tas hensyn til den virkning saksutfallet vil kunne få for fremtidige saker av tilsvarende art.

Ved avgjørelse av om søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom etter konsesjonsloven § 9, skal avtalen mellom kjøper og selger, og konsesjons søker sitt formål med kjøpet legges til grunn. Dette skal vurderes opp mot samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende, jf. ot. prp. nr. 79 (2002-2003).

Konsesjonslovens § 9, 1. ledd, pkt. 1-5 viser til moment som skal tillegges særlig vekt i vurderingen av om konsesjon skal gis. Etter vår vurdering vil det omsøkte kjøpet ikke komme i vesentlig konflikt med momentene i pkt. 1, 2, 4 eller 5. Hovedspørsmålet i denne saken er etter dette om «*ervertet innebærer en driftsmessig god løsning*», jf. konsesjonslovens § 9, 1. ledd, pkt. 3.

Gnr. /bnr. 51/5 skal benyttes som tilleggsjord, noe som du har stort behov for. Det fremgår av Rundskriv M-2/2009 at lang avstand som argument for å nekte konsesjon må bygge på en vurdering av bl.a. påregnelig driftsopplegg og transportbehovet i denne sammenheng, sammen med eventuelt økte driftsutgifter og trafikkmessige ulemper. Lang avstand i seg selv er derfor ikke tilstrekkelig til å avslå en søknad om konsesjon hvis det ikke samtidig kan påvises konkrete ulemper som følge av ervertet. Det må derfor bli gjort en konkret vurdering der søker sin plan for drift av eiendommene samlet, men også avstand, vil være sentrale moment.

Fylkesmannen ser klart ditt behov for tilleggsareal, og at det har stor betydning for dine videre investeringer i gårdsdriften. Et sentralt moment i vår vurdering av saken må likevel bli om kjøp av omsøkt eiendom gir en driftsmessig god løsning. I den oversendte dokumentasjonen er det vist til at dine ungdyr tidvis har beitet på [redacted] gård, din drift av arealene i Rusdal består likevel hovedsakelig av grasproduksjon i form av slått. Driften vil blant annet bestå av frakt av husdyrgjødsel fra Sira til Rusdal og frakt av avling til driftssenteret ditt. Du viser til planer om mellomlagring av gjødsel på Rusdal. Slik vi vurderer det vil du med godt utstyr redusere transportbehovet noe mellom Sira og Hovsherad. Etter vår vurdering er det likevel viktig å ikke undervurdere konsekvensene ved avstand i landbruksdrift, særlig når det dreier seg om så store avstander som i denne saken. Distansen på 27 km mellom de aktuelle eiendommene er samtidig vesentlig lengre enn det som normalt er tjenlig for å gi driftsmessig gode løsninger og tjenlige eier- og bruksforhold i landbruket. Omkostningene som følger av avstand mellom bruk blir fort store selv med små avstander, jf. til f.eks. Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) sin rapport (nr. 9 2015) om kjørekostnader i melkeproduksjon. Den aktuelle analysen er ikke helt overførbar til forholdene i denne saken, men den har relevans i den forstand at utfordringene knyttet til «*Dekk og Diesellandbruket*» ikke må undervurderes. Det er mange operasjoner knyttet til agronomisk god bruk av dyrka jord og beiteressurser på bruket i Rusdal. Det gjelder etter vår vurdering også den driften som du har/planlegger.

Selv om du med din profesjonelle drift bærer på ulempene, må transportbehov, driftsutgifter og trafikkmessige ulemper vurderes i lys av den lange avstanden mellom eiendommene. Driften av arealene på Rusdal blir, etter vår vurdering, derfor av et slikt omfang at den vil gi vesentlige kostnader i tidsbruk til transport og driftsmessige ulemper når avstanden mellom brukene er på 27

km. I tillegg er de trafikkmessige ulempene, slik vi ser det, særlig påregnelige som følge av at 12,5 km av den aktuelle strekningen er på E-39.

Fylkesmannen erkjenner at lang avstand i seg selv ikke er tilstrekkelig til å avslå en søknad om konsesjon, jf. rundskriv M-2/2009. Avstand må likevel være et moment som etter omstendighetene kan ha stor vekt i den samlede vurderingen som her skal gjøres. Vi viser til at det i saker som dette blir etablert varige eier- og bruksforhold, jf. også formålsbestemmelsen i konsesjonsloven der generasjonsperspektivet blir fremhevet.

Ettersom formålet med konsesjonsloven er å oppnå slike eier- og bruksforhold som er " *mest gagnlige for samfunnet*", er det i konsesjonssaken relevant å vurdere alternative eierforhold. Det vil gi en bedre driftsmessig løsning dersom gnr. /bnr. 51/5 blir solgt som tilleggsjord til nabobruk i aktiv drift. Det er behov for tilleggsjord i Hovsherad-området. Flere bønder i det aktuelle området er interessert i å kjøpe hele eller deler av gnr. /bnr. 51/5 og salg til disse vil gi en langt bedre driftsmessig løsning enn den omsøkte. Fylkesmannen har lagt vekt på at det er reell interesse for den omsøkte eiendommen som tilleggsjord i nærområdet. Vi har samtidig stor forståelse for din krevende situasjon når det gjelder tilgang på jordbruksareal i Sira-området. Vi vil i den sammenheng også generelt bemerke at opprettholdelse og styrking av distriktslandbruket også må innebære en viss aksept for fragmenterte bruksstrukturer. Leiejords situasjonen i Sira-området er krevende med stor etterspørsel og ny leiejord i området er svært vanskelig å oppdrive. Når vi likevel ikke har lagt avgjørende vekt på dette momentet, er det fordi samfunnsnyten ved etablering av varige bruksstrukturer må vurderes i et langsiktig perspektiv. Vi har i den sammenhengen lagt større vekt på at det finnes muligheter for langt mer tjenlige bruksstrukturer ved salg av gnr. /bnr. 51/5 til bruk i Hovsherad-området. Det fremgår heller ikke klart av Rundskriv M-2/2009 i hvilken grad konsesjonssøkers mulighet for kjøp eller leie av areal nærmere konsesjonseiendommen er et moment som skal vektlegges i saker som dette.

Vår samlede vurdering av saken, der vi har lagt særlig vekt på hensynet til en driftsmessig god løsning, er at konsesjonssøknaden ikke innebærer et tjenlig eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet, jf. ksl. § 1. Søknaden innebærer etter vår vurdering ikke en driftsmessig god løsning, jf. ksl. § 9. Samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende må derfor veie tyngre enn avtalen og konsesjonssøker sitt formål med ervervet i denne saken.

Kommunen sitt vedtak mangler begrunnelse og konkret vurdering av de forhold som gjør seg gjeldende i saken. Det er derfor vanskelig å se hva utvalget har vektlagt i sin vurdering, og hvordan avstanden mellom de aktuelle eiendommene har blitt vurdert. Siden det ikke kommer tydelig til uttrykk hva som er lagt til grunn, finner vi det vanskelig å legge avgjørende vekt på kommunen sitt vedtak.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen mener at dersom kommunen sitt vedtak blir stående vil det kunne bli vist til i tilsvarende saker, og dermed bidra til å dreie forvaltningspraksis i en klart uheldig retning med tanke på bruksstruktur på landbrukseiendommer. Vi mener derfor at «*hensynet til offentlige interesser*» tilsier at kommunens vedtak blir omgjort i denne saken. Vi har i den totale vurderingen hatt hensynet til det lokale selvstyre for øye, men har kommet til at dette hensynet ikke har avgjørende vekt, og må vike for det nasjonale hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig bruksstruktur på landbrukseiendommer. Kommunen sitt vedtak av 15.12.16 blir derfor omgjort.

### **Klagerett:**

Du kan klage over dette vedtaket til Landbruksdirektoratet innen tre uker fra du mottok brevet. En eventuell klage skal adresseres til Landbruksdirektoratet og sendes til Fylkesmannen.

Med hilsen

Harald Thune  
assisterende fylkesmann

Geir Skadberg  
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

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

Kopi til:

Lund kommune    Moiveien 9    4460    MOI  
Adv. Stokkeland,    Storgaten 39    4370    EGERSTUND  
Sørensen, Skjefrås

