



DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT

Adv. Svein Aalling, c/o Orwall & Co, Postboks 1233 Vika, 0110 Oslo  
Adv. Thomas R. Håkonsen, c/o Advokatfirmaet Schjødt,  
Postboks 2444 Solli, 0201 Oslo  
Statens landbruksforvaltning, Postboks 8140 Dep., 0033 Oslo  
Fylkeslandbruksstyret i Akershus, c/o Fylkesmannen i Oslo og Akershus,  
Postboks 8111 Dep., 0032 Oslo  
Sørum kommune, Postboks 113, 1921 Sørumstrand

Vår ref;  
200801182-/HVA

Dato:  
17. oktober 2008

**Klage over Statens landbruksforvaltnings omgjøringsvedtak etter § 35, tredje ledd i forvaltningsloven - søknad fra Caroline Marie Hagen om konsesjon for eiendommen Øvre Vilberg, gnr. 64 bnr. 1, 24 og 25 i Sørum kommune**

Landbruks- og matdepartementet mottok dokumentene i ovennevnte klagesak ved brev av 3. juli 2008 m/vedlegg fra Statens landbruksforvaltning.

**Sakens faktiske forhold og behandling**

Ved kjøpekontrakt datert 20. desember 2007 kjøpte Caroline Marie Hagen eiendommen Øvre Vilberg, gnr. 64 bnr. 1, 24 og 25 i Sørum kommune fra Gudbrand Lych Askvig. Kjøpesummen ble fastsatt til 27 millioner kroner, men omfattet ikke innbo, løsøre og driftstilbehør. For overdragelse av dette er det inngått en særskilt kontrakt. Ved brev av 21. desember 2007 m/vedlegg til ordføreren i Sørum kommune fremmet adv. Thomas R. Håkonsen på vegne av Caroline Marie Hagen søknad om konsesjon etter lov av 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

Eiendommen Øvre Vilberg består av totalt 2.100 daa fordelt på 581 daa fulldyrket jord, 116 daa innmarksbeite, 1.334 daa produktiv skog og 69 daa annet areal.

Det er følgende bygninger er på eiendommen:

**Hovedbygning** på 417 kvm oppført i 1771, som er fredet etter kulturminnelovens § 15. Bygningen fremstår i dag i hovedsak slik den var da den ble bygget, og har stor kulturhistorisk verdi. Rundt bygningen er det tun og en velholdt hage på ca. 15 daa, inklusive en andedam.

**Kårbolig** på 136 kvm oppført i 1955 med et tilbygg fra 1980.

**Utleiebolig** på 184 kvm oppført i 1952. Bygningen trenger en del vedlikehold utvendig og innvendig.

**Driftsbygning** på ca. 600 kvm oppført i laftet tømmer i 1770, og fjøs på ca. 420 kvm oppført i 1930. Bygningsmassen bærer preg av slitasje og har begrenset driftsrelevans.

**Redskapshus** på ca. 410 kvm oppført i flere omganger.

**Snekkerverksted/redskapshus** på ca. 295 kvm oppført i 1950, bestående av snekkerverksted og 4 garasjer.

**Smie** av eldre dato, som er i dårlig forfatning.

**Grisehus** av eldre dato i laftet tømmer.

**Drivhus**, til sammen 5 bygninger på til sammen ca. 4.100 kvm, oppført i perioden fra 1980 til 1998. Drivhusene har normal standard og driftsrelevans.

**Garasje** på 59 kvm oppført i 1980 i normal, god standard.

**Stabbur** oppført i 1770 i laftet tømmer, som bærer preg av sin høye alder.

**Telemarksstabbur** trolig fra 1700-tallet, som ble flyttet til eiendommen i 1975.

Sørums kommune vedtok 4. mars 2008 å gi Caroline Marie Hagen konsesjon på følgende vilkår:

1. Søker må bosette seg på eiendommen innen ett år.
2. Søker må utarbeide en reguleringsplan for å ivareta bevaring og utvikling av bygninger og tunmiljø. Forslaget til reguleringsplan skal sendes kommunen innen utgangen av 2010.

Kommunen hadde foretatt en verdivurdering av eiendommen i samsvar med de retningslinjer som er gitt i rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, og kom frem til en samlet verdi inklusive hovedbygningen på 17,5 millioner kroner. Det er vurderingen av verdien på hovedbygningen som skaper den store forskjellen på den verdi kommunen er kommet frem til i forhold til kjøpesummen. Kommunen anslår hovedbygningens verdi til mellom 2,5 og 3 millioner kroner, mens konsesjonssøkeren mener at verdien kan settes til mellom 15 og 18 millioner kroner. Til tross for at kjøpesummen var vesentlig høyere enn gjeldende retningslinjer tilsa, innvilget kommunen konsesjonssøknaden. Kommunen begrunnet dette i hovedsak med behovet for å kunne bevare og vedlikeholde eiendommens kulturhistoriske og kulturlandskapsmessige verdier. Kommunen pekte på at konsesjonssøkeren har både evner, interesser og ressurser til å opprettholde de kulturverdiene eiendommen representerer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus opplyste i brev av 13. mars 2008 at kommunens vedtak ville bli overprøvd i medhold av forvaltningsloven § 35, tredje ledd. Etter forslag fra Fylkesmannen vedtok imidlertid Fylkeslandbruksstyret i møte 26. mai 2008 ikke å ville overprøve kommunens vedtak. Fylkesmannen konkluderte i sitt saksframlegg med at denne eiendommen må anses å være av en slik karakter at stadfestelse av kommunens vedtak i liten grad vil danne presedens og dermed dreie praksis i en retning som er i strid med konsesjonslovens bestemmelser.

I brev av 27. mai 2008 opplyste også Statens landbruksforvaltning kommunens vedtak ville bli vurdert overprøvd. Kjøperens adv. Thomas R. Håkonsen sendte inn enkelte bemerkninger i saken ved brev av 3. juni 2008.

I brev av 4. juni 2008 fattet Statens landbruksforvaltning slikt vedtak:

”I medhold av forvaltningsloven § 35 tredje ledd omgjøres med dette Sørums kommunes vedtak av 4.3.2008 om å gi konsesjon til Caroline Marie Hagen. Dette innebærer at konsesjon ikke er gitt.”

Statens landbruksforvaltning kom til at praksis knyttet til priskontrollen ved erverv av landbrukseiendommer ville dreies i en klart uheldig retning dersom kommunens vedtak ble stående, og at offentlige interesser tilsa en omgjøring av vedtaket. Statens landbruksforvaltning sluttet seg i hovedsak til den verdivurdering av eiendommen inklusive hovedbygningen som kommunen og Fylkesmannen hadde foretatt, men var ikke enig i de begrunnelser som var gitt for å godta en vesentlig høyere verdi på hovedbygningen. Statens landbruksforvaltning mente bl.a. at konsesjonssøkerens økonomiske forutsetninger ikke er relevant ved prisvurderingen av en landbrukseiendom, og at kommunens vedtak kan føre til at det blir en ”fri” prisdannelse på fredet bebyggelse. Statens landbruksforvaltning var av den oppfatning at kommunens vedtak – hvis det blir stående – kan medføre en utvikling slik at det blir opp til partene å bestemme hvordan kjøpesummen for en landbrukseiendom skal fordeles mellom bebyggelsen og eiendommens øvrige verdier.

Statens landbruksforvaltnings vedtak om å omgjøre kommunens vedtak om å gi Caroline Marie Hagen konsesjon er påklaget til Landbruks- og matdepartementet både av hennes advokat Thomas R. Håkonsen og selgerens advokat Svein Aalling, i brev av henholdsvis 24. juni og 25. juni 2008.

Landbruks- og matdepartementet var på befaring på eiendommen 9. september 2008. Til stede under befaringsen var selgeren og hans ektefelle, selgerens advokat og representanter fra Sørums kommune, Fylkeslandbruksstyret i Akershus og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Ved brev av 1. oktober 2008 har Riksantikvaren gitt en vurdering av kulturminneverdiene knyttet til Øvre Vilberg.

### **Departementets bemerkninger**

Statens landbruksforvaltning har omgjort kommunens vedtak med hjemmel i forvaltningsloven § 35 tredje ledd. Tredje ledd første punktum har slik ordlyd:

”Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, selv om vilkårene etter første ledd bokstav b eller c ikke foreligger.”

Det sentrale spørsmålet i saken er om hensynet til "offentlige interesser tilsier" at Caroline Marie Hagens søknad om konsesjon avslås.

Etter konsesjonsloven § 1 har loven 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.

Det framgår videre av § 9 første ledd nr. 1 at det ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom til fordel for søker skal legges særlig vekt bl.a. på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En samfunnsmessig forsvarlig pris må forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det dreier seg om å sikre rekrutteringen av aktive yrkesutøvere til næringen, og å legge til rette for eierskap som gir grunnlag for en god og langsiktig ressursforvaltning. Videre skal det legges til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile arbeidsplasser i landbruket. Det er gitt egne retningslinjer for praktiseringen av denne priskontrollen i departementets rundskriv M-3/2002 med senere endringer. I dette framgår det bl.a. at det skal brukes avkastningsverdi for landbruksarealene og kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) ved verdsetting av bygninger. I tilfeller hvor våningshus klart ligger over normal stor og god boligstandard på landbrukseiendom kan det være aktuelt å korrigere kostnadsverdien

Etter departementets oppfatning har Statens landbruksforvaltning foretatt en riktig vurdering av kjøpesummen opp mot de retningslinjer for prisvurdering i konsesjonssaker som er gitt i departementets rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Lovens system er imidlertid ikke slik at en konsesjonssøknad uten videre skal avslås selv om prisen ut fra retningslinjene er for høy. Det er anledning til å ta hensyn til andre relevante momenter som faller inn under lovens formål, jf § 1. Et slikt samfunnshensyn kan være bevaring av viktige kulturhistoriske verdier. Avgjørelsen beror på en samlet vurdering av om de aktuelle samfunnshensyn er av slik vekt at prishensynet må vike.

Det er ingen tvil om at bygningene og tunmiljøet på Øvre Vilberg har en særdeles høy kulturhistorisk verdi, som det er i samfunnets interesse at blir bevart for fremtiden. Hovedbygningen som sto ferdig i 1771 ble fredet i 1924, og er tatt godt vare på av de siste generasjoners eiere. De andre bygningene omkranser et tun og et parkanlegg som forsterker inntrykket av at denne eiendommen fremstår som et helt spesielt verdifullt kulturminne.

Departementet har etter befaringen innhentet en kulturminnefaglig vurdering fra Riksantikvaren, som gir uttrykk for at hovedbygningen har særdeles høy kulturminneverdi, og at interiørene er i særklasse. Riksantikvaren uttaler videre bl.a. at gårdsanlegget på Øvre Vilberg "i sin helhet med de øvrige bygninger har høy

verneverdi, og må ses i sammenheng. I dag ville fredningen ha omfattet hele anlegget med tun/hage og alle gårdsbygninger. Det er i tillegg knyttet store kulturhistoriske verdier til eiendommen med tanke på de samfunnstopper som på 1700- /1800- og 1900-tallet bodde på og besøkte gården." Riksantikvaren konkluderer i sin uttalelse slik: "Det er vesentlig at eier har interesse for kulturminnevern og midler for å holde bygningene og miljøet i stand ihht lov om kulturminner."

Landbruks- og matdepartementet konkluderer følgelig med at det er særdeles store kulturhistoriske verdier knyttet til Øvre Vilberg, og at det kreves stor interesse og ressurser utenom det vanlige for å kunne ta vare på bygningene på eiendommen. Departementet mener at Caroline Marie Hagen har troverdige planer i forbindelse med sitt erverv av eiendommen som vil kunne sikre eiendommens kulturhistoriske verdier inn i fremtiden. En legger videre til grunn at hun har interesse og nødvendige midler til å kunne holde bygningene i stand. Hun er også inneforstått med et slikt vilkår for konsesjon som ble satt av Sørums kommunen om å utarbeide en reguleringsplan for å ivareta bevaring og utvikling av bygninger og tunmiljø. Departementet legger følgelig til grunn at Caroline Marie Hagen vil ta vare på både bygningene, tunmiljøet og arealene på eiendommen på en god måte.

Hensynet til pris tilsier isolert sett at konsesjonssøknaden bør avslås. Ut fra hensynet til å ivareta eiendommens helt spesielle kulturhistoriske verdier som er beskrevet over, er departementet i denne konkrete saken likevel kommet til at konsesjonssøknaden bør innvilges. En slik løsning vil i dette tilfelle gi "slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet", jf konsesjonsloven § 1. Departementet kan ikke se at konsesjon i dette tilfelle vil få betydning for prisnivået på landbrukseiendommer generelt, og at hensynet til "offentlige interesser" tilsier omgjøring av kommunenes vedtak, jf forvaltningsloven § 35 tredje ledd. Det er derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å avslå søknaden.

Vedtaket i denne saken innebærer ingen endring i prinsippene for prisvurderinger i konsesjonssaker, slik disse fremgår av departementets rundskriv M-3/2002 med senere endringer. Vedtaket viser kun at det i enkelte tilfelle hvor det foreligger andre viktige samfunnshensyn, kan gis konsesjon selv om prisen ut fra retningslinjene er for høy. Departementet er derfor enig i de prisvurderinger som Statens landbruksforvaltning har foretatt ut fra rundskriv M-3/2002. Det er synet på og vektleggingen av de øvrige momentene departementet har en annen oppfatning av. Departementet har derfor ikke noe å bemerke til at Statens landbruksforvaltning valgte å vurdere saken etter forvaltningsloven § 35.


## **Konklusjon**

Landbruks- og matdepartementet tar klagen til følge. I medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 gis herved Caroline Marie Hagen konsesjon på erverv av eiendommen Øvre Vilberg, gnr. 64 bnr. 1, 24 og 25 i Sørums kommunen. Det er et vilkår


for konsesjon at konsesjonssøkeren bosetter seg på eiendommen innen ett år, og deretter bor på den i minst fem år. Det er videre et vilkår at søkeren selv driver eiendommen i minst 5 år når eksisterende leiekontrakt er ute, eller fortsetter å leie bort jordbruksarealet som tilleggsjord ved kontrakt på minst 10 år.

Departementet fastsetter i likhet med Sørums kommune også følgende vilkår: Søker må utarbeide en reguleringsplan for å ivareta bevaring og utvikling av bygninger og tunmiljø. Forslaget til reguleringsplan skal sendes Sørums kommune innen utgangen av 2010.

Med hilsen



Pål Vidar Sollie  
ekspedisjonssjef



Inger Grette  
avdelingsdirektør

Kopi: Sørums kommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Statens landbruksforvaltning