



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Sundby Gård AS
Snekkerplassen 30
5106 ØVRE ERVIK

Landbruksavdelingen

Besøksadresse: Tordenskiolds gate 12,
Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold,
Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:
Deres dato:
Vår ref.: 2018/26343-4 FM-L
Saksbehandler: Ellen Nitter-Hauge
Direktetelefon: 22 00 35 52

Dato: 20.12.2018

Vedtak i konsesjonssak - Sundby Nordre - gnr 1 bnr 1 i Vestby kommune

Vi viser til vårt varsel 22.11.2018 om mulig omgjøring av Vestby kommune sitt vedtak dat. 12.11.2018 (sak 71/18) om å gi konsesjon til Sundby Gård AS for erverv av Sundby Nordre, gnr 1 bnr 1 i Vestby.

Guto AS ervervet landbrukseiendommen Sundby Nordre. Under konsesjonsbehandlingen ble Guto AS erstattet av Sundby Gård AS. Vi nevner at overføring av en landbrukseiendom fra et selskap til et annet er konsesjonspliktig selv om eierne er de samme. Siden omdanningen er gjennomført før vedtaket om konsesjon, går vi ikke nærmere inn på forholdet, og forholder oss til Sundby Gård AS som erverver.

I varselet ba vi om å få opplyst om Sundby Gård AS er et datterselskap av Guto AS, og om selskapets vedtekter inneholder eierbegrensninger. Advokat Stig J. Harris har på vegne av Sundby Gård As besvart spørsmålene i brev hit 10. desember.

Landbrukseiendommen:

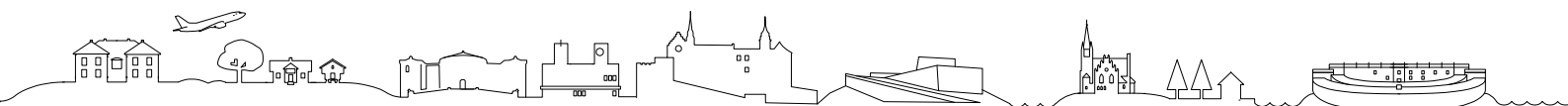
Sundby Nordre er ifølge NIBIO sitt gårdskart på totalt 880,7 dekar fordelt på 313,1 dekar fulldyrka jord, 513,7 dekar skog og 53,9 dekar bebygd og annet areal.

Bebyggelsen består av: Hovedbygning oppført ca. 1880 med grunnflate på ca. 220 m². Driftsbygning oppført 1971-1974 med grunnflate på ca. 109 m² er i dag utleid. Gamle fjøset med ukjent byggeår, og med grunnflate på ca. 235 m². Maskinhus oppført i 1979 med grunnflate på ca. 245 m². Maskinhus med gammelt verksted oppført 1953 med grunnflate på ca. 160 m². Garasje, ukjent byggeår, med grunnflate på ca. 30 m². Bortsett fra driftsbygningen har bebyggelsen stort behov for vedlikehold.

Fylkesmannens vurdering:

En konsesjonsvurdering skal ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet som skal vurderes opp mot formålet til konsesjonsloven og de konkrete momentene som det særlig skal legges vekt på etter § 9 og § 9a når ervervet gjelder en landbrukseiendom.

Formålet med konsesjonsloven er å verne om landbrukets produksjonsarealer og sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gunstig for samfunnet. Det siteres fra Innst. O. nr. 11 (2002-2004):



«Komiteens flertall viser til at hensikten med konsesjonsloven er å sørge for at landets knappe jordbruksareal holdes i hevd av mange kompetente næringsutøvere til det beste for samfunnet. På denne måten er loven også et viktig virkemiddel for å skape grunnlag for bosetting som gir levedyktige lokalsamfunn. Samtidig skal loven bidra til å unngå maktkonsentrasjon av eiendomsretten gjennom at landbruksarealer ikke skal havne kun på et fåtall hender.»

Det siteres videre fra side 127 i proposisjonen:

"Målet med behandlingen av den enkelte konsesjonssøknad er å tilgodese hensynet til landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Sentralt i konsesjonsvurderingen står derfor konsesjonssøkers formål med ervervet, og om andre kan bruke eiendommen på en mer samfunnsmessig forsvarlig måte."

Konsesjonssøkers planer med ervervet er å restaurere hovedbygning og øvrig bygningsmasse, og drifte jordvei og skog. Hovedbygningen trenger full restaurering før den kan benyttes. Det fremgår av kommunens redegjørelse at kjøper vurderte personlig eierskap, men planene for restaurering og bruk av deler av bebyggelsen til kulturelle formål, der målet er å gjøre Sundby Nordre «som bygdas eldste gård til et sentralt landbruks- og møtepunkt i det nye Vestby sentrum – med førsteklasses restaurerte bygninger», tilsa aksjeselskapsformen. Det siteres fra kommunens saksfremstilling:

«Det framgår av søknaden at Gunvald Andersen i utgangspunktet ønsket å kjøpe gården personlig, men bl.a. på grunn av at det vil kreve store ressurser for å få rehabilitert bebyggelsen samt realisere planene for eiendommen er den blitt ervervet som et aksjeselskap. Søker hevder Guto NI AS som kjøper vil være bedre rustet til dette enn en privat eier. I søknaden opplyses at aksjeselskapet i tillegg til Gunvald Andersen eies av hans kone og bror og at selskapet vil endre navn til Sundby gård AS når eiendommen er ervervet.»

Aksjeselskap er en foretaksform der eierne til forskjell fra et enkeltpersonforetak, ikke har personlig ansvar for selskapets forpliktelser eller gjeld. Valg av selskapsform får derfor betydning for risikovurderingen ved større investeringer. For å legge til rette for større fleksibilitet og omstilling i landbruket, åpner konsesjonsloven i § 9 tredje ledd opp for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar (AS) når denne eierformen byr på fordeler. Det siteres fra merknadene til § 9 tredje ledd (Ot.prp. nr. 79 (2002-2003)):

«Lovutkastet § 9 tredje ledd fastsetter at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. For at det ikke skal være tvil om at det også kan gis konsesjon til et selskap med begrenset ansvar er det uttrykkelig sagt i bestemmelsen. Det må i tillegg til de momentene som er nevnt i første, annet og tredje ledd tas hensyn til dem som har yrket sitt i landbruket. Det henspeiler på den som eventuelt skal bo på eiendommen og drive den for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår som sikrer at vedkommende får innflytelse på driften av eiendommen.»

Advokat Harris uttaler i svarbrevet hit: «Som det følger av konsesjonssøknaden og kommunens saksutredning vil Gunvald Andersen som har forpaktet eiendommen fra 2015 og som har landbruksfaglig kompetanse, ha en sentral rolle i Sundby Gård AS (tidligere Guto NI AS). Det var også foreslått at det skulle settes som vilkår for konsesjonen at Gunvald Andersen skal sitte i styret i Sundby Gård AS, et verv han har i dag. Sundby Gård AS har ingen merknader til om



Fylkesmannen som vilkår for opprettholdelse av konsesjonsvedtaket, setter at Gunvald Andersen skal sitte i Sundby Gård AS sitt styre.»

Når konsesjon ikke gis til fysiske personer, men til juridiske personer, så tar konsesjonsvurderingen utgangspunkt i det som er selskapets formål.

Sundby gård AS er opprettet for å *«drive jordbruk og skogbruk, samt å drive kjøp, salg og eie eiendommer og virksomhet tilknyttet dette, samt delta i andre selskaper med tilsvarende formål».*

Sundby Gård AS er heleid (100 %) av Guto AS. Formålet til Guto AS er *«eierskap i selskaper hvis formål er erverv, planlegging og prosjektering, utbygging og drift av fast eiendom og bygg, herunder bistå, organisere og delta i tiltak for drift av slike selskaper».*

Guto AS er igjen eid av T A Holding AS og Tømtåsen Holding AS med 50 % andel aksjer hver. Begge de to holdingselskapene inngår i bransjen eiendomsmegling, utvikling og salg av egen fast eiendom.

Fylkesmannen ba vi i varslet om å få bekreftet at Sundby Gård AS er ett av flere heleide datterselskaper som morselskapet Guto AS har kontroll over. Advokat Stig J. Harris har bekreftet at Sundby Gård AS er ett av flere aksjeselskaper som Guto AS eier 100 %. Morselskapet/holdingselskapene har etter aksjeloven "bestemmende innflytelse" over datterselskap. Det innebærer at konsesjonsvurderingen må ta utgangspunkt i konsernets formål med ervervet.

På spørsmål herfra har advokat Harris opplyst at Sundby Gård AS sine vedtekter ikke inneholder omsetningsbegrensninger utover det som følger av aksjelovens regler. Utgangspunktet etter aksjeloven er at aksjer er fritt omsettelige. Aksjeloven § 4-15 om *«Aksjers omsettelighet»* sier: *«Aksjer kan skifte eier ved overdragelse og på annen måte for så vidt annet ikke er bestemt i lov, selskapets vedtekter eller avtale mellom aksjeeierne.»*

Da Stortinget vedtok å oppheve konsesjonsplikten for salg av aksjer, var begrunnelsen at relevante samfunnshensyn bak konsesjonsplikten kunne ivaretas gjennom å sette vilkår for å gi konsesjon. Det siteres fra Ot.prp. nr. 79 (2002-2003):

«Behovet for konsesjonsplikt ved erverv av aksjer ble redusert fordi selskapet selv må ha konsesjon ved kjøp av eiendommen. I den forbindelse kan og bør det stilles konsesjonsvilkår som mer direkte gir den styring av arealbruk og eierforhold som er ønskelig, noe som også kan gjøres med sikte på fremtidige overtakelser.»

Det følger av aksjeloven § 4-15 at begrensninger i friheten til å omsette aksjer må følge av lov eller av selskapets vedtekter. Konsesjonsloven setter ikke eierbegrensninger, men forutsetter at konsesjonsmyndigheten sikrer nødvendig fremtidig eierstyring gjennom å sette vilkår for å gi konsesjon. Konsesjonsloven § 11 første ledd sier: *«Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.»*

Konsesjonsvilkår som stiller krav til aksjonærens egnethet til å eie landbrukseiendommer og aksjenes omsettelighet, må følges opp i selskapets vedtekter. Ved å koble konsesjonsvilkårene med selskapets vedtekter, sikrer konsesjonsmyndighetene kontroll med senere vedtektsendringer. Vedtektene kan da først endres når konsesjonsmyndighetene har funnet at konsesjonsvilkårene kan endres.



Forvaltningens oppgave etter konsesjonsloven er å sikre både bruk og vern av landbrukets produksjonsarealer. Samfunnsnyttens av bruk og vern av landbrukets produksjonsarealer er en sentral side av bærekraftbegrepet i grunnloven § 110 b og må ses i et langsiktig tidsperspektiv. Når et aksjeselskap får konsesjon til så må fremtidig vern og bruk av landbruksarealene sikres gjennom vilkår for å få konsesjonen. Det siteres fra rundskriv M-3/2017 punkt 5.1 «Lovens formål – konsesjonsloven § 1»:

«Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Det kan for eksempel gjøres ved å sette som vilkår for konsesjon at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål, eller vilkår som tar sikte på å holde dyrka jord i hevd.»

Sundby gård er i utgangspunktet en tradisjonell landbrukseiendom med et godt landbruksmessig ressursgrunnlag som kan gi stor nok avkastning for bosetting og drift i årene fremover. For slike eiendommer er personlig eierskap den foretrukne eierformen. Dagens landbrukspolitik og virkemiddelsystem er bygget opp omkring det familiebaserte jordbruket, ut fra et ønske om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad selv bebor og driver sine eiendommer. Det siteres fra rundskriv M-3/2017 punkt 8.2.9 «Selskaper med begrenset ansvar»:

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det «kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar». Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper. Det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. § 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Dette kan for eksempel være tilfelle i saker der det er behov for å utnytte ressursene gjennom felles tiltak.

Hvis konsesjon gis, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket. Hensynet henspeiler på den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal sitte i selskapets styre, eller ha annen innflytelse på driften.»

Behovet for å organisere eierforholdet til Sundby Nordre som et aksjeselskap, knytter seg til kapitalbehovet ved restaurering av bygninger og planene om kulturelle aktiviteter på gården. Sundby Nordre ligger nært sentrum og idrettsanleggene på Sole, og har ledig bygningsmasse som kan brukes til andre formål enn tradisjonelt landbruk. Bortsett fra driftsbygningen har bebyggelsen stort behov for vedlikehold. Fylkesmannen tar ikke stilling til om de videre utviklingsplanene for bebyggelsen på Sundby Nordre tilsier at en erverver organisert som aksjeselskap vil gi samfunnet de mest gagnlige eier- og bruksforhold for gården i tråd med konsesjonslovens formål.

Avgjørende for vår vurdering er at den aktuelle søker ikke oppfyller konsesjonslovens krav. Sundby Gård AS ble opprettet for å erverve Sundby Nordre, og inngår på samme måte som tidligere Guto NI AS, og de øvrige datterselskapene, i et konsern hvis formål er å prosjektere, utvikle og selge egen eiendom. Morselskapet Guto AS eier 100 % av aksjene i Sundby gård AS, og har bestemmende innflytelse over datterselskapet som har fått konsesjon. Vestby kommune kan derfor ikke ta stilling til en konsesjonssøknad fra et datterselskap uten å trekke morselskapets planer for fremtidig bruk og vern av produksjonsarealene inn i konsesjonsvurderingen.



Når kommunen vurderer å gi konsesjon til et aksjeselskap for erverv av en tradisjonell landbrukseiendom, så må fremtidige eierforhold sikres gjennom konsesjonsvedtaket. De hensyn som det særlig skal legges vekt på etter konsesjonsloven § 9 skal være ivaretatt.

Konsesjonsvilkårene kan gjennom å stille krav til selskapets vedtekter sikre både egnethetskrav og eierbegrensningskrav for fremtidige aksjeeiere. Begrensninger i kretsen av eiere og subjektive egnethetskrav vil sikre at betydelige aksjeeiere er skikket og har tilstrekkelig kontroll på selskapet til å sikre en god forvaltning av landbrukets ressursgrunnlag. Aksjeloven § 4-18. «Særlig krav til aksjeerverver og aksjeeiere» sier: «Er det fastsatt i vedtektene at aksjeerververe eller aksjeeiere skal ha visse egenskaper, skal styret nekte aksjeerverver som ikke tilfredsstillter kravene, innført i aksjeeierboken.»

Hvis det er investeringsbehovet i bygningsmassen på en tradisjonell landbrukseiendom som tilsier at aksjeselskapsformen bør velges, så bør vedtaket om konsesjon gis på vilkår av at tun med bygninger ikke søkes fradelt, og at eiendommens dyrka jord ikke blir brukt til annet enn landbruksformål. Videre må den som skal bo på eiendommen, og drive den for selskapet få innflytelse på eiendommen, jf. konsesjonsloven § 9 tredje ledd annet punktum. Et aksjeselskap som får konsesjon kan heller ikke være eid av et bakenforliggende selskap som konsesjonsmyndigheten ikke har kontroll med.

Konklusjon:

Vestby kommune har innvilget en søknad fra et aksjeselskap om konsesjon for erverv av en tradisjonell landbrukseiendom. Kommunens begrunnelse for å innvilge søknaden mangler nødvendige vurderinger av morselskapet/konsernets betydning for framtidig bruk og vern av produksjonsarealene. Videre mangler begrunnelsen en vurdering av om det er påkrevd å stille konsesjonsvilkår som sikrer nødvendig fremtidig eierstyring ved salg av aksjer, og vilkår som ivaretar at den som skal drive landbruksarealene for selskapet får innflytelse på driften.

Vedtak:

Vestby kommune sitt vedtak om å gi Sundby Gård AS konsesjon for erverv av Sundby Nordre, gnr 1 bnr 1 er med henvisning til ovenstående ugyldig og må oppheves, jf. forvaltningsloven §§ 35 første ledd bokstav c) og 41.

Vedtaket er et «enkeltvedtak» som kan påklages etter forvaltningsloven § 28 første ledd. Klagefristen er i utgangspunktet 3 uker fra dette brev er mottatt, men forlenges til 5 uker pga jul/nyttår. En eventuell klage stiles til Landbruksdirektoratet, men sendes Fylkesmannen som først vil ta stilling til klagens innhold.

Med hilsen

Morten Ingvaldsen
landbruksdirektør

Ellen Nitter-Hauge
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Follo landbrukskontor

Postboks 183

1431 Ås



Wessel advokater v/adv. Thomas Nortvedt Idrettsveien 5, Pb. 34 1401 SKI
Vestby kommune
Harris Advokatfirma AS PB 4115 Sandviken 5835 BERGEN
Landbruksdirektoratet

