



## Konsesjonssøknad Sundby Nordre

Saksbehandler: Cecilie Svarød	Saksnr.: 18/02719-19
<b>Behandlingsrekkefølge</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	06.05.2019
Kommunestyret	20.05.2019

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i konsesjonsloven § 1 og med henvisning til konsesjonsloven § 9, tredje ledd, hvor loven åpner for å gi konsesjon til selskaper med begrenset ansvar, gir Vestby kommune Sundby Gård AS konsesjon for erverv av eiendommen Sundby Nordre, gnr 1 bnr 1 i Vestby.

Konsesjon gis på følgende vilkår:

- Minst et styremedlem i Sundby Gård AS skal ha nødvendig landbruksfaglig kompetanse.
- Dette styremedlemmet skal inneha signaturrett i fellesskap med styrets leder.
- Aksjene i Sundby Gård AS skal forbli indirekte eiet av de fysiske personer som utgjør den nåværende eierkrets, dog slik at overdragelse av aksjer i Sundby Gård AS til personer som ville vært unntatt fra krav til konsesjon etter konsesjonsloven § 85 er tillatt.
- Eiendommen skal benyttes i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering.
- Gårdstun med bygninger skal ikke søkes fradelt, og eiendommens dyrka jord skal ikke benyttes til annet enn landbruksformål.

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Guto Ni AS søkte den 24.04.2018 om konsesjon etter kjøp av Sundby gård. Selskapet har senere byttet navn til Sundby Gård AS. Kommunestyret vedtok den 12.11.2018 at konsesjon kunne gis. Vedtaket av 12.11.2018 ble imidlertid opphevet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 20.12.2018. Fylkesmannen vurderte at Sundby Gård AS ikke oppfylte konsesjonslovens krav. Fylkesmannen vurderte at Sundby Gård AS inngår i et konsern der formålet er å prosjektere, utvikle og selge egen eiendom. Morselskapet har bestemmende innflytelse over datterselskapet og kommunen må i vurderingen legge vekt på konsernets planer om fremtidig bruk og vern av produksjonsarealene.

### Bakgrunn for saken:

Fra søknad av 05.03.2019 fremgår det at det vises til tilleggsopplysninger gitt i konsesjonssøknad datert 03.04.2018, samt til fylkesmannens vedtak datert 20.12.2018. Søker har endret navn fra Guto Ni AS til Sundby Gård AS.

### Eiendommen:

Eiendommen Sundby Nordre er ifølge gårdskart til NIBIO (Norsk Institutt for Bioøkonomi) på totalt 880,7 dekar fordelt på 313,1 dekar fulldyrka jord, 513,7 dekar skog og 53,9 dekar bebygd og annet areal.

Eiendommens bygningsmasse består av: Hovedbygning, oppført ca. 1880, med en grunnflate på ca. 220 m<sup>2</sup>. Driftsbygning, oppført 1971-1974, med grunnflate på ca. 1080 m<sup>2</sup>. Det meste av driftsbygningen er i dag utleid. Gamlelfjøset, ukjent byggeår, med grunnflate på ca. 235 m<sup>2</sup>. Maskinhus oppført i 1979 med grunnflate på ca. 245 m<sup>2</sup>. Maskinhus med gammelt verksted, oppført 1953, med grunnflate på ca. 160 m<sup>2</sup>. Garasje, ukjent byggeår, med grunnflate på ca. 30 m<sup>2</sup>. Bortsett fra driftsbygningen har bebyggelsen stort behov for vedlikehold.

### Søker:

Sundby Gård AS eies av Guto AS, som igjen eies av TA Holding AS og Tømtåsen Holding AS, med en halvpart hver. TA Holding AS eies indirekte 100 % av Rolf Tore Andersen, og Tømtåsen Holding AS eies 80 % av Gunvald Andersen og 20 % av Davorka Lucic Andersen, Gunvalds Andersens kone.

### Kjøpesum:

Selger er Torkel Sundby og kjøpesummen er kr. 11 600 000. Kjøpet omfatter også ca. 98 dekar på eiendommen som er regulert til pukkverk og som vil bli frasolgt til Skolt Pukkverk AS for ca. kr. 3 000 000 når fradeling har skjedd. Hensyntatt dette blir prisen for gården ca. kr. 8 600 000.

### Søkers formål med ervervet:

Det fremgår av søknad innkommet 24.04.2018 at søkers formål med ervervet er å rehabilitere gården og videreføre dagens drift i tråd med landbruksformålet. Søker mener at ervervet utgjør en driftsmessig god løsning sett opp mot dagens drift av eiendommen, og kravet om skikkethet søkes ivarettatt gjennom vedtektfesting av krav til styrets medlemmer. En rehabilitering av eiendommen vil, slik Sundby Gård AS

# Vestby kommune

vrderer det, ivareta hensynet til helhetlig ressursforvaltning og bidra til en styrking av kulturlandskapet i Vestby.

Etter Fylkesmannens vedtak av 20.12.2018, hvor Vestby kommunes vedtak av 12.11.2018 ble opphevet, har Sundby Gård AS igjen søkt om konsesjon, med bakgrunn i den samme kjøpekontrakten.

Sundby Gård AS foreslår nå at søknad om konsesjon blir innvilget på følgende vilkår:

- 1) Gunvald Andersen skal være styremedlem i Sundby Gård AS og skal inneha signaturrett i fellesskap med ett annet styremedlem eller styrets leder.
- 2) Aksjene i Sundby Gård AS skal forbli indirekte eiet av de fysiske personer som utgjør den nåværende eierkrets, dog slik at overdragelse av aksjer i Sundby Gård AS til personer som ville vært unntatt fra krav til konsesjon etter konsesjonsloven § 85 er tillatt.
- 3) Eiendommen skal benyttes i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering. Gårdstun med bygninger skal ikke søkes fradelt, og eiendommens dyrka jord skal ikke benyttes til annet enn landbruksformål.

Søker anfører at konsesjonsvilkårene pkt. 1 og 2 er hensyntatt i vedtekter for Sundby Gård AS. Se vedlagt brev fra søker med redegjørelse for selskapets vedtekter. Dokumentet inneholder også generalforsamlingsprotokoller av 03.04.2019 for Sundby Gård AS og for øvrige selskaper som direkte og indirekte har eierinteresser i Sundby Gård AS. Formålet er endret slik at det fremkommer at selskapene skal eie eller investere i foretak som driver landbruksvirksomhet.

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, var det mer hensiktsmessig at et aksjeselskap ervervet gården. Søker hevder at Sundby Gård AS vil være bedre rustet til dette enn en privat eier.

Hjemmel: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., særlig §§ 1, 9, 9a og 11.

## *§ 1. (lovens formål)*

*«Loven har 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, bl.a. for å tilgodese:*

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

## *§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)*

*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.*

# Vestby kommune

*Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.*

*Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.*

*§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)*

*Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*

*§ 11. (vilkår for konsesjon)*

*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.*

## **Vurdering:**

I vurderingen av om konsesjon skal gis skal kommunen ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Det skal særlig legges vekt på momentene i konsesjonsloven §§ 9 og 9 a. Formålet i konsesjonsloven er å verne om landbrukets produksjonsarealer og sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

Sundby Nordre kommer inn under gruppen av landbrukseiendommer som omfattes av priskontroll, jf. konsesjonsloven § 9 a. Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2002 angir retningslinjene for prisvurdering av landbrukseiendommer ved behandling av søknader om konsesjon. Ut fra disse retningslinjene anses prisen for eiendommen å ligge innenfor det som kan godkjennes.

Konsesjonsvurderingen blir derfor en vurdering av spørsmålet om konsesjon skal gis til et aksjeselskap eller om eierformen fortsatt bør være personlig.

Sundby Gård AS planlegger å restaurere hovedbygningen og øvrig bygningsmasse, samt å drifte jord og skog. Hovedbygningen trenger full restaurering. Det planlegges også bruk av deler av bygningsmassen til kulturelle formål, og å gjøre Sundby Nordre til et sentralt landbruks- og møtepunkt i nye Vestby sentrum. Sundby Gård AS opplyser at et aksjeselskap er bedre rustet økonomisk til å ivareta gårdens bygninger enn en privatperson.

Praksis i saker som er behandlet av ankeinstansene der aksjeselskaper har søkt konsesjon viser at enkelte større, rene skogeiendommer er godkjent med aksjeselskap som eier, mens aksjeselskap har fått avslag på erverv av landbrukseiendommer med jord, skog og bygninger som er rasjonelle driftsenheter som gir grunnlag for familieinntekt. Det er også gitt konsesjon til aksjeselskap for erverv av landbrukseiendommer der formålet i henhold til kommuneplan ikke er vanlig landbruksdrift.

Det fremgår av lovens forarbeider at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. Dette har vist seg å være en stabil og rasjonell driftsform. Konsesjonsloven § 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til

# Vestby kommune

selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Slik vil det kunne legges til rette for større fleksibilitet og omstilling i landbruket. Det skal tas hensyn til dem som har yrket sitt i landbruket.

Rådmannen bemerker til dette at praksis de siste årene viser at det er en større tendens til at gårder med landbruksdrift blir kjøpt opp av enkelte «gårds-grossister» som ikke selv bebor eller driver eiendommene.

Driveplikten følger direkte av jordlova § 8 og kan oppfylles ved å leie bort jordbruksarealet til jordbruksdrift. Det er et vilkår at leieavtalen er på minst ti år og at eier ikke kan si opp avtalen i perioden.

Eiendommen Sundby Nordre ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål. Det innebærer at det etter kommuneplanen skal drives landbruksvirksomhet på eiendommen. Ut fra eiendommens størrelse og bebyggelse kan den anses som en normalt ressurssterk landbrukseiendom som kan være gjenstand for tradisjonell drift og kan gi stor nok avkastning for bosetting og drift i årene fremover.

Ved vurdering av om det skal gis konsesjon til et selskap med begrenset ansvar fremfor til en fysisk person må kommunen vurdere selskapets formål.

Formålet til Sundby Gård AS er 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 del av et konsern og kommunen må i vurderingen se på konsernets formål med ervervet.

Rådmannen viser her til vedtatte vedtekter som er innkommet til søknaden. Vedtektene viser søkerens intensjoner om at Sundby Gård AS, samt selskapene i konsernet, skal eie eller investere i foretak som driver landbruksvirksomhet.

Det fremgår av forarbeidene til konsesjonsloven at det bør stilles konsesjonsvilkår som medvirker til å styre slik arealbruk og eierforhold som er ønskelig. Konsesjonsvilkår som stiller krav til aksjonærenes eller styremedlemmers egnethet til å eie og drive landbrukseiendom og aksjenes omsettelighet, må følges opp i selskapets vedtekter. Ved å koble konsesjonsvilkårene med selskapets vedtekter, sikrer kommunens kontroll med senere vedtektsendringer. Vedtektene kan først endres når kommunen har funnet at konsesjonsvilkårene er oppfylt.

Rådmannen registrerer at Sundby Gård AS sine vedtekter gir føringer for omsetning av aksjer og for nødvendig kompetanse i styret. Dette vurderes å være med på å sikre at formålet til konsesjonsloven blir ivaretatt. Rådmannen foreslår derfor å sette som vilkår for konsesjon at minst et styremedlem i Sundby Gård AS skal ha nødvendig landbruksfaglig kompetanse, og ha signaturrett i fellesskap med styrets leder. Videre bør aksjene i Sundby Gård AS forbeholdes de fysiske personer som utgjør den nåværende eierkrets. Eiendommen skal kun benyttes i samsvar med den til enhver tid gjeldende regulering, og det bør gis vilkår om at gårdstun med bygninger ikke skal kunne fradeles.

# Vestby kommune

**Alternativer:**

Alternativet er å ikke gi konsesjon til Sundby gård AS, med begrunnelse at Vestby kommune ikke ser at vilkårene for å gi konsesjon til aksjeselskapet er oppfylt.

**Konklusjon:**

Rådmannen finner etter en konkret og helhetlig vurdering av sakens opplysninger at det foreligger grunnlag å anbefale å innvilge Sundby Gård AS sin søknad om konsesjon på Sundby Nordre på angitte vilkår.