



Dato: 11.06.2019 Arkivkode: N-711.4 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/32 J.post ID: 19/110729  
Saksbehandler: Mary Tønder Vold  
Saksansvarlig: Svein Finnanger

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	18.06.2019	159/19

## Konsesjonssøknad - Stein gård og Franzefoss Utvikling AS

### Formannskapet-18.06.2019- 159/19

#### Vedtak:

#### Alternativ 2.

Franzefoss Utvikling AS gis konsesjon for erverv av eiendommene gnr/bnr 25/1, 25/16 og 26/1 i Bærum kommune på følgende vilkår:

1. Prisen på landbruksdelen reduseres til landbrukspris i tråd med konsesjonslovens §9a.
2. Bo- og driveplikten oppfylles. Boplikten gjøres ikke personlig.
3. Franzefoss Utvikling AS skal til enhver tid utpeke en person som har ansvar for å ivareta landbruksdriften. Navnet på vedkommende rapporteres til landbrukskontoret.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

#### Alternativ 1.

Franzefoss Utvikling AS gis ikke konsesjon for erverv av eiendommene gnr/bnr 25/1, 25/16 og 26/1 i Bærum kommune.

#### Begrunnelse:

Det er et aksjeselskap som søker konsesjon, der formålet til både søker og moderselskap ikke er relatert til landbruk. Deres hovedformål er å erverve og tilrettelegge eiendommer og drift, samt sikre uttaksrettigheter til steinressurser. For å legge til rette for større fleksibilitet og omstilling i landbruket, åpner konsesjonsloven § 9 tredje ledd opp for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar (AS) når denne eierformen byr på fordeler. Denne eierformen gir ikke fordeler med tanke på videre drift av landbrukseiendommen. Landbrukseiendommen kan drives som en selvstendig landbrukseiendom, og er ikke avhengig av steinbruddet for å kunne drives.

Det er foretatt priskontroll, og salgsprisen på eiendommen er 94 % høyere enn taksten som er basert på rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet om prisvurdering. Prisen på eiendommen gjør derfor at konsesjonssøknaden ikke gis.

Forslag til løsning er å skille ut den delen som er regulert til steinbrudd-/masseuttak. Et slikt kjøp krever ikke behandling etter konsesjonsloven og ingen priskontroll.

### **Alternativ 2.**

Franzefoss Utvikling AS gis konsesjon for erverv av eiendommene gnr/bnr 25/1, 25/16 og 26/1 i Bærum kommune på følgende vilkår:

1. Prisen på landbruksdelen reduseres til landbrukspris i tråd med konsesjonslovens §9a.
2. Bo- og driveplikten oppfylles. Boplikten gjøres ikke personlig.
3. Franzefoss Utvikling AS skal til enhver tid utpeke en person som har ansvar for å ivareta landbruksdriften. Navnet på vedkommende rapporteres til landbrukskontoret.

### **SAKEN I KORTE TREKK**

Franzefoss Utvikling AS søker om konsesjon for eiendommene gnr/bnr 25/1, 25/16 og 26/1. Franzefoss Utvikling AS sendte inn konsesjonssøknad for eiendommen datert innkommet 21. desember 2018. Rådmannen legger frem saken med to alternative forslag til vedtak.

17. januar 2019 var Landbrukskontoret på befaring på eiendommen sammen med søker. I den forbindelse ble det opplyst om at utfra konsesjonsloven kunne det bli vanskelig å få igjennom en slik konsesjonssøknad, med bakgrunn i at det er et aksjeselskap som søker, formålet til selskapet, samt prisen. Det ble pekt på aktuelle løsningsforslag.

17. april 2019 mottok kommunen merknader til innsendt konsesjonssak og utdrag fra lovverket fra søker. Vedlagt følger alt tilsendt materiale fra søker.

Søker, Franzefoss Utvikling AS, er søsterselskap til Franzefoss Pukk AS og inngår i søsterselskapet Franzefoss AS. Franzefoss Utvikling AS skal erverve og tilrettelegge eiendommer og drift for Franzefoss Pukk AS, og sikre uttaksrettigheter til steinressurser. Franzefoss Pukk AS har investert i produksjonsutstyr og infrastruktur for lang tidshorisonnt på Steinskogen Pukkverk som er del av Stein gård (den delen som er regulert til steinbrudd/masseuttak). Franzefoss Pukk AS har siden oppstarten av Steinskogen pukkverk på 1960-tallet betalt årlig bergleie for steinuttaket til Stein gård, noe som har stått for store deler av gårdens hovedinntekt.

### **Landbrukseiendommen**

Eiendommen er ifølge Nibios gårdskart på til sammen 1907 dekar. Herav 137 dekar fulldyrket jord, 25 dekar innmarksbeite, 1368 dekar produktiv skog og 377 dekar annet. Eiendommen 25/16 og en mindre del av 25/1 står i kommunekartet med reguleringsformål steinbrudd/masseuttak. Se vedlagte kartutsnitt fra NIBIOs gårdskart.

Eiendommen består av ni bygninger; våningshus, drengestue med garasje/bod, sagstua (hytte), gym/treningsstudio, låve med fjøs (selskapslokaler, lager mm), stabbur, gammel smie/røykehus,

vintermyrhytta og husmannsplassen «Gorostua». Se verditaksten for mer utfyllende informasjon.

### **Konsesjonsloven**

Formålet med konsesjonsloven står beskrevet i § 1;

*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 friluftsjnteresser*
- 5. hensynet til bosettingen*

Utfra konsesjonsloven § 9, skal det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål 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*

*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.*

I rundskriv M-3/2017, punkt 8.2.8 står det at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen. Når det gjelder ansvarlige selskaper behandles eierne i konsesjonssammenheng som ordinære sameiere. Det skal likevel være mulig å gi konsesjon til selskaper med begrenset ansvar.

I rundskrivet, punkt 8.2.9 står det følgende;

*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.*

Konsesjonsloven § 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) sier følgende:

*Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd 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. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.*

Dette betyr at det må utføres en prisvurdering i denne saken.

### **Vurdering**

Formålet med konsesjonsloven er å verne om landbrukets produksjonsarealer og sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig 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».*

Videre står det på side 127:

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

Konsesjonsøkers formål med ervervet er å opprettholde driveplikten på samme måte som det gjøres i dag. Dyrka jord og beitemark er bortleid til Ole Tom Bø, som er aktiv gårdbruker i kommunen. Skogen vil for fremtiden forvaltes etter skogbruksplan utarbeidet av Viken Skog AS, som forestår drift på leiebasis. Franzefoss Pukk AS vil drifte steinressursen som i dag. Alle eksisterende leieavtaler videreføres, og det vil ikke bli endringer i driften av Stein gård. Søker skriver også at ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Kulturlandskapet vil hensyntas ved fortsatt produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder muligheten til jakt og rekreasjon. Når konsesjon ikke gis til fysiske personer, men til juridiske personer, tar konsesjonsvurderingen utgangspunkt i det som er selskapets formål. Som beskrevet tidligere i dokumentet er søkeren Franzefoss Utvikling AS et søsterselskap til Franzefoss Pukk AS, og inngår i søsterselskapet Franzefoss AS. Franzefoss Utvikling AS skal erverve og tilrettelegge eiendommer og drift for Franzefoss Pukk AS, og sikre uttaksrettigheter til steinressurser. Franzefoss Utvikling har ikke landbruk som et formål med driften sin.

Stein gård ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål (med unntak av den delen av eiendommen som er regulert til steinbrudd/masseuttak). Det innebærer at det etter kommuneplanen skal drives landbruksvirksomhet på eiendommen. Ut i fra eiendommens størrelse og bebyggelse kan den ansees som en normalt ressurssterk landbrukseiendom der en kan drive tradisjonelt landbruk med tilleggsnæringer, og det vil kunne gi stor nok avkastning for bosetting og drift i årene fremover.

Etter konsesjonslovens § 11 kan det også settes krav om boplikt ved erverv av landbrukseiendom, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Det er vanlig å pålegge kjøpere av slike eiendommer fem års boplikt. Ved konsesjonsfrie erverv av landbrukseiendommer er det automatisk pålagt krav om fem års boplikt. Fastsettelse av personlig boplikt kan settes om dette anses å være mest hensiktsmessig for blant annet å ivareta hensynene til helhetlig ressursforvaltning av eiendommen. I begrepet ligger at eiendommens ressurser skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting. Om et aksjeselskap står som eier er det vanskelig å pålegge eier personlig boplikt dersom dette anses som best med hensyn på å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv. I Bærum er det ofte pålagt personlig boplikt på landbrukseiendommer, da dette vil være positivt for en god drift av eiendommene. Dette er forhold som taler for at det bør være fysiske personer som erverver eiendommen.

Dagens landbrukspolitikk 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 vises til rundskriv M-3/2017 punkt 8.2.9 om selskaper med begrenset ansvar: Konesesjonsloven § 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.

Franzefoss Pukk As har allerede drevet steinbruddet tilknyttet Stein gård i flere år, og det er derfor svært praktisk å også være eier av hele eiendommen. Spesielt med tanke på eventuelle utvidelser av steinbruddet i fremtiden. Samtidig må en se på formålet med selskapene. Her er formålet å erverve og tilrettelegge eiendommer og drift (Franzefoss Utvikling AS) og sikre uttaksrettigheter til steinressurser (Franzefoss Pukk AS). Som beskrevet tidligere i dokumentet er konsesjonsloven sitt 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 framtidige generasjoners behov og landbruksnæringen. Det er vanskelig å gjøre dette uten å trekke selskapets formål inn i vurderingen. Og denne eierformen byr ikke på fordeler for Stein gård.

Aksjeselskap skiller seg fra enkeltpersonforetak eller sameie ved at aksjer er fritt omsettelige. Aksjene kan altså selges videre uten konsesjon. Dette har den følge at myndighetene ikke kan vurdere aksjeeierne opp mot vilkårene for konsesjon. Både motivet for aksjeerverv og antall eiere kan med aksjeselskapsformen variere.

Dersom det gis konsesjon til Franzefoss Utvikling AS for erverv av Stein gård kan det medvirke til presedens og en uheldig praksis med at drivverdige landbrukseiendommer i Bærum kommune ikke lenger eies av fysiske personer, som i størst mulig grad driver og bor på eiendommene sine.

### **Prisvurdering**

Utfra konsesjonsloven § 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom), skal det for bebygde eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, også foretas en priskontroll. Dette for å sikre at den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Ved prisvurdering skal Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2002 – «Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon» legges til grunn i vurderingen. Verditaksten av Stein gård er utført av landbrukstakstmann Lars Erik Guttulsrød. Han skriver i prisvurderingen at «konesesjonsverdi er basert på reglene i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv fra Landbruksdepartementet, med tillagt verdi for bosted/sentral beliggenhet».

Gårdens verditakst er satt til 50,9 millioner kroner av landbruksmegleren. Salgsprisen på eiendommen er 98,9 millioner kroner.

Salgsprisen av hele eiendommen er 94 % høyere enn verditaksten basert på reglene i konsesjonsloven med tilhørende rundskriv. Kjøper forklarer i søknaden at kjøpesummen er større enn verditaksten grunnet kjøpers egen beregning av verdien av steinressursen. Steinressursen har en stor verdi for søker siden søkers søsterselskap allerede drifter pukkverket på Steinskogen. Som tidligere nevnt skal Landbruksdepartementets rundskriv M-2/2002 legges til grunn i vurderingen, noe det dermed ikke blir gjort her. Den avtalte prisen tilgodeser ikke en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Prisen på eiendommen er for høy til at søknad om konsesjon bør innvilges.

Vedlegg:

1. Konsesjonssøknad	4466005
2. Redegjørelse til søknad om konsesjon	4466006
3. Verditakst Stein gård	4466007
4. Kjøpers verdivurdering	4466008
5. Generalfullmakt for signatur	4466009
6. Gårdskart - fra Nibio	4466010
7. Epost fra Gaute Markussen - Søknad om konsesjon - stein gård	4466011
8. Vedlegg fra Markussen - Utdrag rundskriv M-3-2017 Konsesjon priskontroll boplikt med merknader (002)	4466012
9. Vedlegg fra Markussen - Merknader til søknad om konsesjon	4466013

## **Behandlingen i møtet 18.06.2019 Formannskapet**

### **Votering:**

Ved alternativ votering mellom rådmannens alternativ 1 og 2 ble rådmannens alternativ 2 vedtatt mot 3 stemmer (V, MDG, SV).

## **Formannskapet-18.06.2019- 159/19:**

### **Vedtak:**

#### **Alternativ 2.**

Franzefoss Utvikling AS gis konsesjon for erverv av eiendommene gnr/bnr 25/1, 25/16 og 26/1 i Bærum kommune på følgende vilkår:

1. Prisen på landbruksdelen reduseres til landbrukspris i tråd med konsesjonslovens §9a.
2. Bo- og driveplikten oppfylles. Boplikten gjøres ikke personlig.
3. Franzefoss Utvikling AS skal til enhver tid utpeke en person som har ansvar for å ivareta landbruksdriften. Navnet på vedkommende rapporteres til landbrukskontoret.