

Bærum kommune

Att.: Mary Tønder Vold og Terje Johannesen.

Bærum, 5. mars 2019

MERKNADER TIL INNGITT KONSESJONSSØKNAD FOR STEIN GÅRD

Franzefoss Utvikling AS, org. nr. 992 872 624, har ervervet Stein Gård, gnr. 25 bnr. 1, bnr. 16 og gnr. 26 bnr. 1 i Bærum kommune, og søker konsesjon for ervervet i forbindelse med overføringen av hjemmelen.

Vi har allerede inngitt en konsesjonssøknad for ervervet, datert 29. september 2018, med vedlegg. Videre har det vært et oppfølgingsmøte og befaring på eiendommen med jordbrukssjef Mary Tønder Vold og skogbrukssjef Terje Johannesen 17. januar 2019. Det ble i møte bedt om noe mer utfyllende argumentasjon for at konsesjon gis til søker. Vi ønsker i etterkant av møte og befaring å komme med enkelte merknader til søknaden. Vi har i mellomtiden også søkt faglig råd med hensyn til konsesjonslovverket, for å finne frem til en forsvarlig løsning for alle parter, der Franzefoss Utvikling blir gitt konsesjon for ervervet.

Ved vurderingen av om konsesjon skal gis, kan det blant annet være av betydning at Franzefoss Utvikling er et aksjeselskap. Det står i konsesjonsloven § 9 tredje ledd at aksjeselskaper kan gis konsesjon til å erverve landbrukseiendommer. Vurderingen av konsesjonssøknaden må skje på denne bakgrunn. Aksjeselskaper må ha en reell mulighet for å få konsesjon dersom denne lovbestemmelsen skal ha noe innhold. Dette fremgår også av rundskriv M-3/2017, og vi har vedlagt noen sider fra dette rundskrivet med våre markeringer.

Franzefoss Utvikling er eiendomsselskapet i konsernet Franzefoss AS, og flere, og høyst ulike sider både med tanke på bruk og geografisk beliggenhet, av konsernets eiendomsinteresser er derfor samlet i dette selskapet. Franzefoss Utvikling er heleid av Franzefoss AS, org. nr. 985 312 656, som igjen er et familieeid selskap med hovedsete i Bærum. For eierne bak Franzefoss Utvikling vil det på denne bakgrunn være ukurant å selge selskapet. Dersom det mot formodning skulle bli aktuelt å selge Stein Gård vil derfor selve eiendommen bli solgt, noe som innebærer en ny konsesjonsrunde hvor offentlige myndigheter på ny vil kunne sikre at alle relevante hensyn ivaretas.

Stein Gård er ikke en typisk landbrukseiendom. Eiendommens verdidriver er ikke jord- og skogressurser, men steinressursen som leies ut til Franzefoss Utviklings søsterselskap innen Franzefosskonsernet – Franzefoss Pukk AS, org. nr. 982 153 018. Ressursgrunnlaget tilsier følgelig at annet enn tradisjonell landbruksvirksomhet vil være den dominerende virksomheten. Videre er administrerende direktør hos Franzefoss Utvikling – Gaute Markussen – også styremedlem hos Franzefoss Pukk. Gaute Markussen har for øvrig fast bolig i Gamle Ringeriksvei 234, gnr. 25. bnr. 26 i Bærum kommune. Boligtomten er skilt ut fra Stein Gård, og ligger ca. 1 km unna våningshuset. Gaute Markussen har følgelig et nært forhold til Stein Gård både som bosted og driftsenhet.

Skog- og jordbruksressursene på Stein Gård er i landbrukstakst til sammen taksert til 7 % av eiendommens totale verdi. Under Franzefoss Utviklings eierskap vil disse ressursene fortsatt forvaltes og drives på akkurat samme måte som under forrige eier. Driveplikten vil følgelig oppfylles av dem som har sitt yrke i landbruket. Skogen vil bli driftet av Viken Skog SA, og både dyrkede arealer og beitemark er bortleiet til Ole Tom Bø, som også eier og driver gnr. 112 bnr. 2 i Bærum kommune.

Videre består bebyggelsen av våningshus, samt 8 uthus/hytter mv. Franzefoss Utvikling har til hensikt å sikre at bebyggelsen også for fremtiden er i bruk, og at den samtidig er knyttet til driften på Stein Gård. Franzefoss Utvikling har både investeringskapasitet og -vilje til å gjennomføre dette.

Franzefoss Utvikling mener at det vil være klare fordeler ved å tildele konsesjon i tråd med søknaden, framfor tradisjonelt personlig eierskap. Som nevnt er Stein Gård en særegen landbrukseiendom, der et pukkverk, som typisk drives i aksjeselskaps form, er den største verdidriveren. Franzefoss Utvikling, som er en del av et familieeid konsern, har til hensikt både å opprettholde jord- og skogbruksdriften, i tillegg til å forvalte eiendommens steinressurs på en bærekraftig måte, både for eiendommen og nærområdet.

Ved siden av ressursforvaltningen har Franzefoss Utvikling til hensikt å ivareta eiendommen Stein Gård og kulturlandskapet den er en del av, og investere i dette. Franzefoss Utvikling er som nevnt eiendomsselskapet i Franzefosskonsernet, og har følgelig en sterk interesse for og omfattende kompetanse med forvaltning og foredling av ulike typer eiendommer, som vil være fordelaktig for å sikre Stein Gård for fremtidige generasjoner. Franzefoss Utvikling har også planer om å ta i bruk bygningene på Stein Gård, men ikke nødvendigvis til bosetting. I den sammenheng vil Franzefoss Utvikling trekke fram at Bærum kommune er blant landets mest folkerike og tettest befolkede kommuner, noe som tilsier at dette forholdet ikke har noen avgjørende betydning. Bygningsmassen på eiendommen tilsier for øvrig at eieren må være kapitalsterk og ha investeringsvilje, noe som er tilfelle for Franzefoss Utvikling. Med Franzefoss Utvikling er Stein Gård sikret en svært langsiktig og solid eier.

Avslutningsvis mener vi at det heller ikke er sannsynlig at noen privatperson, motivert av eiendommens egenskaper som jord- og skogbrukseiendom, ville vært innstilt på å kjøpe eiendommen for den takserte verdien på kr 50 900 000. Det foreligger heller ingen konkrete holdepunkter for noen slik interesse. Den takserte verdien av eiendommens jord- og skogbruksressurser utgjør kun 7 % av totalverdien.

På bakgrunn av disse forhold håper Franzefoss Utvikling at Bærum har tilstrekkelig med informasjon til å godkjenne søknaden om konsesjon. Vi er selvfølgelig tilgjengelige for eventuelle spørsmål eller tilbakemeldinger til søknaden, slik at denne kan suppleres ytterligere ved behov.

Med vennlig hilsen

for Franzefoss Utvikling AS



Gaute Markussen

Daglig leder

1. Vedlegg: Rundskriv 01.09.2017.