



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

15.08.2024

Vår ref:

2023/28732

Deres dato:

«RefDato»

Deres ref:

«Ref»

«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Karlstad,

## Innvilget konsesjon til Jabe Eiendom AS - 51/530 - Frogn kommune

**Jabe Eiendom AS gis konsesjon for erverv av eiendom gnr. 51 bnr. 530 i Frogn kommune, jf. konsesjonsloven § 1.**

Vi viser til oversendelse fra Follo landbrukskontor 22.08.2023. Det følger av § 3 nr. 6 i *Forskrift om overføring av myndighet til kommunen, statsforvalteren, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven*, at Statsforvalteren har myndigheten i saker om konsesjon til selskaper med begrenset ansvar etter konsesjonsloven. Søknaden gjelder aksjeselskap og er derfor sendt til Statsforvalteren som førsteinstans.

### Klageadgang

Dere kan klage på dette vedtaket. Hvis dere vil klage, er fristen tre uker fra dere har mottatt vedtaket. Klagen må nevne hvilke endringer dere ønsker, og bør være skriftlig. Dere bør begrunne klagen. Dere sender klagen til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Dersom vi ikke er enig i klagen og ikke omgjør vedtaket vil vi sende den til Landbruksdirektoratet for klagebehandling.

### Sakens bakgrunn

Jabe Eiendom AS søkte 06.07.2023 om konsesjon for erverv av landbrukseiendom etter konsesjonsloven. Overdrager er Anne Felberg og Geir Henning Braaten og kjøpesummen er på kr 5 500 000.

Eiendommen lå tidligere under gnr. 51 bnr. 30, men ble i 2007 fradelt og solgt for kr 1 000 000. Det kommer frem av sakens dokumenter at «Søker vil ved ervervelsen ha kontroll over det som opprinnelig var hele gnr. 51 bnr. 30 før 2007, og slik at forholdet i praksis tilbakeføres til den opprinnelige enheten. Det kommer frem av sakens dokumenter at eiendommen ikke er egnet eller benyttet som landbruk, men som rekreasjonshage med noen frukttrær». Jabe Eiendom AS eier gnr. 51 bnr. 30, som er bebygd og som ifølge Gårdskart har arealressurser på totalt 7,6 dekar, hvorav 4,9 dekar er fulldyrka jord.

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319

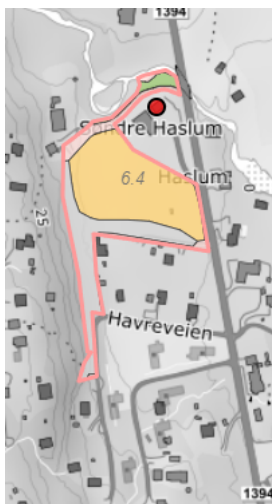


01.11.2023 av slo vi søknad om konsesjon og 13.11.2023 klaget dere på avslaget. 02.07.2024 opphevet Landbruksdirektoratet vårt avslag og sendte saken tilbake for ny behandling. Begrunnelsen var at det er uklart om det finnes reell interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsareal.

### Eiendommen

Omsøkt eiendom med gnr. 51 bnr. 530 i Frogn kommune er ubebygd og har ifølge Gårdskart følgende arealressurser:

Gnr/bnr	Fulldyrka jord	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf. mv	Sum grunneiendom
51/530	6,4	0,4	3,3	1,2	11,3



Figuren er hentet fra Gårdskart 14.08.2024

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål.

### Rettslig grunnlag

Det følger av konsesjonsloven § 2 at ingen kan erverve fast eiendom uten offentlig tillatelse. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal innvilges med mindre det er saklig grunn for avslag. Ervervet av gnr. 51 bnr. 530 er konsesjonspliktig.

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Når formålet med ervervet ikke er landbruk, skal konsesjonssøknaden vurderes etter konsesjonsloven § 1. Søkers formål skal vurderes mot de relevante samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende i saken. Etter interesseavveiningen mellom konsesjonssøkers interesser og samfunnsinteressene er det bare adgang til å velge den løsningen som er mest gunstig for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. Formuleringen *mest gunstige* innebærer ikke at man må velge den beste løsningen, men det må velges mellom de faktiske mulighetene.

Konsesjonslovens formålsbestemmelse i § 1 er 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.*

Hensynene som følger av konsesjonsloven § 9 som gjelder erverv av landbrukseiendom, kan være relevant i vurderingen dersom konsesjonseiendommen er en landbrukseiendom. Konsesjonsloven § 9 sier at 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.*

Av konsesjonsloven § 9 a fremgår det at det skal legges særlig vekt på om den *avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*. Det er et grunnvilkår for at priskontrollen skal komme til anvendelse at eiendommen er *bebygdt eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål*. Det går frem av samme bestemmelse at *en slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygdt eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom*. Konsesjonseiendommen er ubebygdt og vi forstår saken slik at eiendommen ikke skal nyttes til landbruksformål. Vår vurdering er derfor at prisreguleringen ikke kommer ikke til anvendelse.

### **Landbrukskontorets vurdering**

Landbrukskontoret har etter en samlet vurdering kommet til følgende anbefaling:

*Ut fra en samlet vurdering, med særlig vekt på prisvurdering og målet om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer, er anbefalingen fra Frogn kommune å ikke gi konsesjon til erverv av gnr. 51 bnr. 530 til Jabe Eiendom AS.*

Advokat Øyvind Hasli-Nielsen bistår Jabe Eiendom AS og sendte 09.10.2023, i etterkant av kommunens saksutredning, tilleggsopplysninger i saken.

### **Statsforvalterens vurdering**

Jabe Eiendom AS formål med ervervet utdypes nærmere nedenfor, men det synes klart at formålet er noe annet enn landbruk. Konsesjonsbehandlingen vurderes da med utgangspunkt i § 1. Momentene i § 9 vil likevel kunne være relevante hensyn som kan trekkes inn i konsesjonsvurderingen.

#### Jabe Eiendom AS sitt formål med ervervet

Det går frem av Brønnøysundregistrene at formålet til Jabe Eiendom AS er å eie, utvikle og drifte fast eiendom, samt delta i tilsvarende virksomheter. Det opplyses av advokaten som bistår søker at søker er heleid av Jabe Holding AS som også eier 68 % av Omsorgspartner AS. Omsorgspartner bruker eiendommer eid av Jabe Eiendom AS til terapeutiske formål. Eiendommene tilpasses brukere med stort omsorgsbehov, både personalmessig og arealmessig. Det blir opplyst at hensikten for



eiendommen det nå søkes konsesjon for er samme som for de andre eiendommene selskapet eier, og at praktisk bruk av eiendommen ifølge søknaden vil være i tråd med både konsesjonshensynene og historisk bruk av eiendommen. Advokaten opplyser videre at eiendommen historisk ikke er egnet eller benyttet til landbruk, men rekreasjonshage med frukttrær.

Hensikten med ervervet er å bruke eiendommene til terapeutiske formål. Konsesjonslovens formål er som nevnt å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Vår vurdering er at erververs formål er samfunnsgagnlig og taler ikke mot å gi konsesjon.

#### Vurdering av hensynet til landbruksnæringen

Konsesjonslovens formålsbestemmelse ivaretar blant annet hensynet til landbruksnæringen. Når søkers formål skal vurderes opp mot de relevante samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende, må det tas utgangspunkt i arealformål som gjelder for eiendommen. I kommuneplanens arealdel er området lagt ut til LNFR-formål. Dette tilsier at blant annet landbruksinteressene er vurdert som viktige formål i området. Reguleringsplaner, hvor arealformålene er enten landbruk eller friluft, gir rettslige føringer som enhver eier må forholde seg til.

Konsesjonseiendommen er ubebygd og har jordbruksarealer på 4,9 dekar fulldyrka jord. Eiendommen er innklemmt i et område som er preget av bolig og fritidsbebyggelse og er lite egnet som en selvstendig landbrukseiendom. Hensynet til landbruksnæringen taler derfor ikke mot å gi konsesjon i saken.

#### Hensynet til bosettingen

Hensynet til bosettingen kan vurderes både ut fra eiendommen og området for øvrig. Konsesjonseiendommen er som nevnt ubebygd, og er ikke i seg selv egnet for bosetting. Hensynet til bosettingen vil ikke gjøre seg gjeldende i denne saken.

#### Fremtidige generasjoners behov

De samfunnsinteressene som skal vurderes, relaterer seg både til nåtid og ikke minst til framtidige generasjoners behov. Dette innebærer at samfunnsnyttens skal ses i et langsiktig perspektiv. Vurderingen i et mer langsiktig perspektiv må ha dagens planstatus som utgangspunkt, og denne må vurderes opp mot Jabe Eiendom AS formål med ervervet, som er å bruke eiendommen til terapeutiske formål. Med utgangspunkt i gjeldende plansituasjon og formålet med ervervet mener vi at framtidige generasjoners behov hverken taler for eller mot at konsesjonssøknaden innvilges.

#### Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser

Vår vurdering er at disse hensynene i tilstrekkelig grad er ivaretatt.

#### Behovet for utbyggingsgrunn

Behovet for utbyggingsgrunn er et hensyn som skal ivaretas etter konsesjonsloven § 1 nr. 3. Det fremgår av forarbeidene at «behovet for utbyggingsareal er, slik reglene foreslås, tilgodesett gjennom eksisterende planer». Det er altså plansituasjonen som skal legges til grunn. Eiendommen er i eksisterende planer avsatt til LNFR-formål. Behovet for utbyggingsgrunn skjer gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Vi kan ikke se at hensynet til behovet for utbyggingsgrunn taler mot å innvilge konsesjon til Jabe Eiendom AS.

#### Konsesjon til AS

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det «kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar». I forarbeidene til konsesjonsloven er det uttalt at det er et nasjonalt mål at



landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene. Statsforvalteren legger til grunn at denne nasjonale målsetningen gjør seg spesielt gjeldende ved tradisjonelle landbrukseiendommer bestående typisk av jord, skog og bygninger, altså eiendommer som er egnet for bosetting. Det er ikke en slik konsesjonseiendom vi står ovenfor i denne saken, og det at konsesjonssøker er et AS taler derfor ikke mot konsesjon.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd, åpner for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Det kommer frem av forarbeidene at fordelene må være knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften. Jabe Eiendom AS skal drive samfunnsnyttig omsorgsvirksomhet som samtidig omfatter drift som kan ivareta jordbruksarealet på konsesjonseiendommen. Ervervet byr derfor i noen grad på fordeler.

#### Samlet vurdering

Jabe Eiendom AS skal drive samfunnsnyttig omsorgsvirksomhet som samtidig omfatter drift som kan ivareta jordbruksarealet på konsesjonseiendommen. Ervervet byr i noen grad på fordeler og er derfor forenlig med slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

#### **Konklusjon**

Jabe Eiendom AS gis konsesjon for erverv av eiendom gnr. 51 bnr. 530 i Frogn kommune.

Med hilsen

Helge Nordby  
seksjonssjef  
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

FOLLO LANDBRUKSKONTOR

Postboks 195

1431

ÅS

Mottakerliste:

ADVOKATFIRMAET HASLI-NIELSEN MNA

Postboks 286

1372

ASKER

JABE EIENDOM AS

Postboks 105

3441

RØYKEN