



Helge Mørck
Halvdan Svartes Gate 7 B
0268 Oslo

Saksbehandler, innvalgstelefon
Håvard Pharo Gravdal, 61 26 61 42

Vedtak i konsesjonssak - gbnr. 10/4 i Hamar kommune

Vi viser til oversendelse av saksdokumenter fra Hedmarken landbrukskontor den 19.01.2024 i sak der Dystingbo AS har søkt konsesjon på erverv av gnr. 10 bnr. 4 i Hamar kommune. Vi viser også til informativt møte med Hamar kommune v/ordfører, næringssjef og landbrukssjef den 05.04.2024. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Sammendrag

Statsforvalteren avslår konsesjonssøknaden fra Dystingbo AS. Etter en samlet vurdering av vilkårene for å få konsesjon, er det Statsforvalterens syn at bosettingshensynet og hensynet til driftsmessig god løsning taler mot å innvilge konsesjonssøknaden. Vi kan videre ikke se at det er fordeler knyttet til at aksjeselskap får konsesjon, fremfor tradisjonelt eierskap. Statsforvalterens avgjørelse kan påklages til Landbruksdirektoratet.

Kort sakshistorikk

Edvard Erken Høili har i kjøpekontrakt datert 15.11.2023 solgt eiendommen gnr. 10 bnr. 4 i Hamar kommune til «Helge Mørck Holding AS, eller kjøper oppnevnt av Helge Mørck Holding AS». Ervervet er konsesjonspliktig og Helge Mørck Holding AS søkte konsesjon på standardisert skjema, sendt til kommunen den 04.12.2023.

Den 13.12.2023 ble konsesjonssøknaden trukket tilbake. Konsesjonssøker ønsket isteden å etablere et heleid datterselskap – Dystingbo AS som skulle stå som eier av eiendommen. Selskapets formål er landbruksvirksomhet.

Konsesjonssøknad fra Dystingbo AS ble sendt til Hamar kommune den 22.12.2023. I vedlegg til konsesjonssøknaden fremgår historiske opplysninger om konsesjonseiendommen knyttet til mat- og serveringsfaget. Henriette Schønberg Erken overtok eiendommen i 1909, der hun drev husholdningsskole og skrev den kjente kokeboken «Stor kokebok». Konsesjonssøkers formål med ervervet er å istandsette bygningsmassen og tilbakeføre den til slik den var på starten av 1900-tallet. *«Vi tenker en bruk hvor publikum og gjester kan komme og oppleve historien presentert i ord og bilder. I tillegg vil vi legge opp til restaurantvirksomhet av høy kvalitet, kombinert med videreutdanning av kokker».*



Dyrka marka, som i dag leies bort til nabo for kornproduksjon, skal etter hvert brukes til økologisk dyrking av urter, grønnsaker og bær til egen virksomhet.

Den 19.01.2024 ble konsesjonssøknaden, sammen med øvrige dokumenter og saksutredning fra Hedmarken landbrukskontor, sendt til Statsforvalteren i Innlandet.

Etter initiativ fra Hamar kommune, ble det gjennomført møte med Statsforvalteren i våre lokaler på Hamar den 05.04.2023. Hamar kommune v/ordfører, næringssjef og landbrukssjef fremla sitt syn på saken. Kommunen ønsker at Dystingbo AS skal få konsesjon. Det ble blant annet pekt på viktigheten med å bevare kulturarven etter Henriette Erken, at konseptet gir arbeidsplasser, at det er vanskelig å finne kapital til å kjøpe denne type eiendom, at bygningsmassen er i dårlig stand og at eiendommen, slik den fremstår i dag, tiltrekker seg mennesker fra miljøer som det ikke er ønskelig at skal ha tilhold nær barneskolen som ligger på andre siden av veien.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Avgjørelsesmyndighet

Søknad om konsesjon for erverv av fast eiendom m.v. skal i utgangspunktet avgjøres av kommunen. Myndigheten til å avgjøre søknad om konsesjon fra selskap med begrenset ansvar er imidlertid lagt til Statsforvalteren, etter at kommunen har utredet saken på alminnelig måte. Dette fremgår av forskrift om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 3 første ledd nr. 6.¹

Konsesjonseiendommen

Konsesjonseiendommen ligger på Ridabu, øst for Hamar by og er totalt 50,5 dekar. Den består av 35,8 dekar fulldyrka jord, 6,2 dekar annet markslag og 8,5 dekar bebygd areal/tun.² Det er seks bygninger på eiendommen: våningshus, låve, drengestue/bryggerhus, to eldre driftsbygninger og stabbur. Kommunen har opplyst at byggene er av dårlig kvalitet og har betydelig oppgraderingsbehov. Driftsbygningene tilfredsstiller ikke dagens krav til landbruksdrift.

Landbrukstakst fra juni 2023 fastsetter verdien på eiendommen til kr. 7 000 000,-. Avtalt kjøpesum er kr. 5 000 000,-.

Kartutsnitt nedenfor viser eiendommen i sin helhet.

¹ FOR-2003-12-08-1479

² NIBIO/Gardskart



Det fremgår av konsesjonssøknaden at erverver også eier eiendom i Oslo, Bærum, Hol og Hadsel kommuner. Statsforvalteren bemerker at Dystingbo AS ble stiftet 21.12.2023 med formål å etablere og drive et nasjonalt matkultursenter på gården Dystingbo, gnr. 10 bnr. 4 i Hamar kommune. Etter våre undersøkelser kan vi ikke se at Dystingbo AS eier eiendommer i de fire nevnte kommunene, og vi antar derfor at avkryssingen i konsesjonssøknadsskjemaet punkt 14 er gjort fordi Helge Mørck personlig eier eiendommer i disse fire kommunene. Dette har imidlertid ikke betydning for utfallet av saken, men påpekes for å ikke etterlate inntrykk av at Dystingbo AS er grunneier i andre kommuner.

Statsforvalterens vurderinger

Rettslig grunnlag

Konsesjonsloven skal iht. § 1 «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 miljø, allmenne naturverninteresser og friluftstinteresser
5. hensynet til bosettingen»

Konsesjonsloven § 9 sier at «Ved avgjørelse av søknad om konsesjon 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.



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 tillegg skal det med enkelte unntak foretas priskontroll, jf. § 9a. Det kan også legges vekt på andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i ordlyden i loven, eksempelvis kommunale planer og retningslinjer. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.³

Konsesjonsvurderingen

Der ervervet av eiendommen skjer til landbruksformål, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i konsesjonsloven 9, jf. § 1. I henhold til sine vedtekter skal Dystingbo AS etablere og drive et nasjonalt matkultursenter på eiendommen, der den dyrkede jorda skal nyttes til jordbruksproduksjon med særlig vekt på å dyrke økologiske hagebruksvekster.

Bosettingshensynet, jf. § 9 nr. 1:

Eiendommen ligger sentralt med kort vei til Hamar sentrum og det er ikke utfordringer knyttet til opprettholdelse av bosettingen eller fare for befolkningsnedgang i dette området. På spørsmål om konsesjonssøker vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der i minst fem år sammenhengende⁴, har søker krysset «nei». Ettersom konsesjonssøker er et aksjeselskap, ville eventuell bosetting måtte ivaretas ved at en eller flere aksjonærer, eller andre fysiske personer som konsesjonssøker knytter til seg, forplikter seg til å bo på eiendommen. Det er ikke opplyst om noen plan for bosetting på eiendommen, og i relasjon til det nasjonale målet om at eier av eiendommen også bør være den som bebor og driver den, konkluderer Statsforvalteren med at bosettingshensynet taler mot konsesjon i denne saken.

Driftsmessig god løsning, jf. § 9 nr. 2:

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Det må foretas en konkret vurdering av hva som vil bli en driftsmessig god løsning, der det blant annet er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området. Kommunen har i oversendelsen hit skrevet at den fulldyrka jorda egner seg for produksjon av matkorn, grønnsaker eller bær. Jordvegen er knyttet til felles vatningsanlegg.

Vurderingen av om ervervet gir en driftsmessig god løsning gjør seg særlig gjeldende ved kjøp av tilleggsjord eller der ervervet legger opp til endring av drifta utover det som har vært vanlig på eiendommen eller det som er vanlig i området der eiendommen ligger. I denne saken gjelder konsesjonssøknaden erverv av hele eiendommen samlet, noe som i utgangspunktet indikerer at den driftsmessige løsningen er god.

På den annen side er dette en relativt liten landbrukseiendom hvor ressursgrunnlaget består av 35,8 dekar fulldyrka jord. Den har ikke tidsmessig bygningsmasse og drift av eiendommen vil kreve investeringer i utstyr og maskiner. Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. «Hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk, taler hensynet til en driftsmessig god løsning i retning av å avslå søknaden».⁵ Etter Statsforvalterens vurdering er dyrka marka på denne eiendommen svært godt egnet som tilleggsjord til naboeiendom som har større driftsapparat og kan forvalte jordressursen uten behov

³ Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) s. 76

⁴ Konsesjonssøknaden punkt 19

⁵ Rundskriv M-1/2921, kap. 5.2.4



for omfattende opprusting av egen maskin- og utstyrspark. Vi viser til at eier av tilgrensende eiendom, gbnr. 12/1, har meldt interesse for dyrka jorda på konsesjonseiendommen som tilleggsareal.⁶

Etter det som er opplyst har ikke konsesjonssøker et nødvendig driftsapparat for å drive en krevende produksjon som økologisk dyrking av bær og grønnsaker er.

Videre er det Statsforvalterens syn at det ikke er en driftsmessig god løsning å kombinere matkultursenter og restaurant med økologisk bær- og grønnsakproduksjon til eget bruk i det omfang det her legges opp til. Selskapsformen er godt egnet til etablering og drift av matkultursenter og restaurant og Statsforvalteren stiller seg ikke negativ til et slikt konsept. Likevel er det vår vurdering at nesten 36 dekar fulldyrka jord av god kvalitet ved god utnyttelse av jorda vil gi betydelig avling. All avlingen vil være klar for innhøsting tilnærmet samtidig, og da kreves store ressurser til nødvendig driftsapparat og lagring.

Statsforvalteren har forståelse for konsesjonssøkers formål og planer med ervervet, men det er et formål som etter vår vurdering ikke oppnår en driftsmessig god løsning, sammenlignet med at hele eller eventuelt deler av dyrka marka blir fradelt og solgt som tilleggsareal til nærliggende bruk.

Erververs skikkethet, jf. § 9 nr. 3:

Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning for å oppfylle skikkethetskravet. Ettersom Dystingbo AS er et nyetablert selskap kan selskapet heller ikke vise til relevant erfaring innenfor landbruksdrift, men selskapets vedtekter viser at landbruksvirksomhet er selskapets hovedformål. Styreleder og daglig leder Helge Mørck har erfaring fra Kvitnes Gård i Hadsel kommune og virksomheten han har bygget opp der. Dette indikerer at konsesjonssøker Dystingbo AS anses skikket i konsesjonslovens forstand.

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, jf. § 9 nr. 4:

«Med «helhetlig ressursforvaltning» menes at det må vurderes hvilke virkninger et eierskifte har for alle ressursene på eiendommen enten det gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger eller øvrige deler av eiendommen. I begrepet ligger også at framtidige generasjoners behov i størst mulig grad skal ivaretas. Ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i framtida kan legge grunnlag for drift og bosetting.»⁷

Konsesjonssøkers formål og planer med ervervet vil blant annet innebære en nødvendig oppgradering av bygningene. Det er positivt og taler isolert sett for å innvilge konsesjon. Økologisk produksjon av hagevekster er en krevende produksjonsform, som krever et driftsapparat som per i dag ikke eksisterer på eiendommen. Det vil også bli behov for konserverings- og lagringskapasitet dersom hensikten er å unytte egne råvarer gjennom hele året. I sum gjør dette at Statsforvalteren vurderer at hensynet til helhetlig ressursforvaltning blir bedre ivaretatt ved at jorda overdras som tilleggsareal til andre som allerede har eller har tilgang til nødvendig driftsapparat. Dersom konsesjonssøker sikrer tilgang på nødvendig landbruksfaglig kompetanse og investerer i nødvendig driftsutstyr slik at produksjonsevnen i jorda ivaretas, kan imidlertid hensynet til helhetlig ressursforvaltning i nødvendig grad anses oppfylt. Avgjørende for Statsforvalterens samlede konsesjonsvurdering er dette imidlertid ikke.

⁶ E-post til kommunen den 05.01.2024

⁷ Rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.6



Statsforvalteren vil bemerke at det på generelt grunnlag er en fordel for lokalsamfunnet og flerbruksinteressene med lokalt og stedlig eierskap, og at dette sikres i større grad ved personlig eierskap enn ved aksjeselskap som eier.

Hensynet til kulturlandskapet, herunder kulturhistoriske verdier, og kulturopplevelser for allmennheten, taler for konsesjon.

Priskontroll, jf. § 9a:

Konsesjonseiendommen er underlagt priskontroll, jf. konsesjonsloven § 9a. Priskontrollen er et hensyn som skal tilleggs særlig vekt sammen med momentene i § 9 første ledd nr. 1-4. Landbrukstakst fra juni 2023 verdsetter eiendommen til kr. 7 000 000,- mens den avtalte kjøpesummen er kr. 5 000 000,-. Bygningsmassen er dårlig, men både kvaliteten på dyrka marka og beliggenhet trekker prisen opp. Statsforvalteren har ikke funnet det nødvendig å gjøre en nærmere verdivurdering av de ulike elementene på eiendommen, da vi anser at kjøpesum på kr. 5 000 000,- er en pris som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling i dette området, jf. § 9a.

Konsesjon til AS, jf. § 9 tredje ledd:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar, dersom dette byr på fordeler sammenlignet med tradisjonelle eierformer. I forarbeidene til konsesjonsloven er slike fordeler beskrevet slik:⁸

«Det kan for eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer.»

Fordelene må være knyttet til landbruksdriften og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med denne. Det innebærer at eventuelle økonomiske eller skattemessige fordeler ved at det er et aksjeselskap som erverver eiendommen, ikke tillegges vekt i konsesjonsvurderingen. Selv om bygningsmassen har behov for betydelig oppgradering og eiendommen har en spesiell historie knyttet til matkultur, er eiendommens beliggenhet og ressursgrunnlag ikke ulikt mange andre landbrukseiendommer. Eiendommen er et sentrumsnært bruk som er godt egnet til personlig eierskap og småskalaproduksjon, eller som tilleggsareal til nærliggende bruk.

Når et AS eier en landbrukseiendom, oppstår ikke ny konsesjonsplikt dersom aksjene senere selges videre. Landbrukseiendommer eid av et aksjeselskap kan dermed reelt sett skifte eier uten konsesjonsbehandling. Disse langsiktige virkningene er også sentrale i vurderingen av om konsesjon skal gis.

Når det gjelder Kvitnes Gård i Hadsel kommune som er trukket frem i saksopplysningene, bemerker vi at den eiendommen verken er eller har vært eid av aksjeselskap.⁹ Helge Mørck står som personlig eier av eiendommen og har gjort det siden mai 2012. Vi kan derfor ikke se at eierskapet på Kvitnes gård er et viktig argument som taler for å gi konsesjon til Dystingbo AS på Dystingbo.

Statsforvalteren har forståelse for den spesielle matkulturhistorien på konsesjonseiendommen. Å gi konsesjon til aksjeselskap på denne eiendommen, vil imidlertid vanskeliggjøre en videreføring av ønsket praksis der hovedregelen er at konsesjonspliktige landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer. Vi kan ikke se at det er fordeler knyttet til landbruksdriften på eiendommen,

⁸ Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) s. 66

⁹ Hjemmelshistorikk i Eiendomsregisteret på infortorg.no



herunder hensynet til landbruksnæringen og fremtidige generasjoners behov, jf. konsesjonsloven § 1, som taler for at det bør gis konsesjon til aksjeselskap.

Hensynet til kommunalt selvstyre:

Hensynet til det kommunale selvstyre skal tillegges vekt. Hvilken vekt det skal tillegges vil bero på en nærmere vurdering av det konkrete saksområdet. Det følger av rundskriv H-1998-2103¹⁰ fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet punkt 9.1, at der nasjonale hensyn som eier- og bruksstruktur gjør seg gjeldende, vil kommunens vurdering ha mindre vekt. Rundskrivet er knyttet til klagebehandling etter forvaltningsloven § 34, men Statsforvalteren mener departementet sin intensjon bak formuleringen har overføringsverdi også til Statsforvalterens rolle som førsteinstans der kommunen har gjort saksforberedelsen og gitt uttrykk for sitt synspunkt.

Landbruks- og matdepartementet skrev også i høringsnotatet 21.12.2022 til endringer i Forskrift om overføring av myndighet¹¹ at «Kommuneloven § 2-2 angir prinsipper for nasjonale myndigheters forhold til det kommunale selvstyret. Der fremgår det at offentlige oppgaver fortrinnsvis bør legges til det forvaltningsnivået som er nærmest innbyggerne. Videre bør ikke det kommunale selvstyret begrenses mer enn det som er nødvendig for å ivareta nasjonale mål, jf. kommuneloven § 2-2. Det er imidlertid et nasjonalt mål at fysiske personer eier landbrukseiendommer, og departementet mener forslaget i høringsnotatet vil være viktig for å ivareta dette.»

Hamar kommune v/Hedmarken landbrukskontor har utredet saken og uttalt seg positivt til konsesjonssøknaden. Kommunen viser avslutningsvis i utredningen til at konsesjonssøker er en ressurssterk interessent som ønsker å ivareta og videreutvikle de kulturhistoriske verdiene på Dystingbo, i kombinasjon med næringsutvikling med grunnlag i eiendommens ressurser. Et nasjonalt matkultursenter med grunnlag i Henriette Schønberg Erkens historie og tradisjon, vil være et attraktivt tilskudd til Hamarregionens fokus som Norges spiskammer.

Statsforvalteren har forståelse for kommunens synspunkter. Etter vår vurdering foreligger likevel ikke klare fordeler ved å gi konsesjon til Dystingbo AS, fremfor mer tradisjonelt eierskap.

Vilkår

Vi har vurdert muligheten for å gi konsesjon med vilkår om fradeling og videresalg av den dyrkede jorda, eller deler av den. Etter det som er opplyst har imidlertid kommunen i dialog med konsesjonssøker foreslått en løsning der hele eller deler av den dyrkede jorda forsøkes fradelt og solgt, uten at konsesjonssøker har ønsket denne løsningen. Vi har derfor ikke funnet det hensiktsmessig å sette et vilkår om videresalg av deler av eiendommen.

Vi understreker imidlertid at dette konsesjonsavslaget ikke er til hinder for at det kan søkes om fradeling av hele eller hoveddelen av dyrka marka på eiendommen dersom det kan gi en driftsmessig god løsning og det vurderes at formålet med den planlagte virksomheten kan oppfylles med et mer begrenset areal til grønnsaksproduksjon. Som saken fra Hadsel kommune er et eksempel på, vil et eventuelt personlig eierskap der driften av eiendommen er organisert i en selskapsstruktur også kunne være en løsning som ivaretar sentrale formål i konsesjonsloven. En eventuell delingsøknad eller ny konsesjonsvurdering med annet eierskap, skal vurderes av kommunen.

¹⁰ Retningslinjer for statlig klagebehandling etter forvaltningsloven § 34

¹¹ FOR-2003-12-08-1479



Videre prosess

Når en konsesjonssøknad er avslått, skal det settes en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

Statsforvalteren fastsetter frist for Dystingbo AS til 01.11.2024 med å overdra gnr. 10 bnr. 4 i Hamar kommune til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Dersom fristen ikke overholdes, kan Statsforvalteren uten varsel begjære eiendommen tvangssolgt, jf. konsesjonsloven § 19.

Vedtak

Med hjemmel i konsesjonsloven § 9, jf. § 1, avslår Statsforvalteren i Innlandet konsesjonssøknad fra Dystingbo AS for erverv av gnr. 10 bnr. 4 i Hamar kommune.

Dystingbo AS må overdra eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, innen 01.11.2024, jf. konsesjonsloven § 18. Dersom fristen ikke overholdes, kan eiendommen bli begjært tvangssolgt uten nærmere varsel, jf. § 19.

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages til Landbruksdirektoratet, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt, jf. § 29. En eventuell klage skal sendes til Statsforvalteren i Innlandet, jf. § 32 første ledd bokstav a.

Med hilsen

Haavard Elstrand (e.f.)
miljø- og landbruksdirektør

Øyvind Gotehus
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Hedmarken landbrukskontor
Hamar kommune
Edvard Erken Høili

Postboks 214
Postboks 4063
Vestsideveien 266 A

2336 STANGE
2306 HAMAR
3405 Lier