



Ingebret Gaaren
Kleivgrendsvegen 1041
3870 Fyresdal

Saksbehandlar, innvalstelefon
Christina Ree Ytterbøe, 33372363

Vedtaket frå kommunen er oppheva - Konsesjon for landbrukseigedom – Fyresdal kommune – Gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6 – Ingebret Gaaren

Vi viser til klaga frå Ingebret Gaaren, datert 02. desember 2024. Klaga gjeld Fyresdal kommune sitt vedtak av 19. november 2024, der det vart gitt avslag på søknad om konsesjon ved erverv av eigedomen gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6.

Fyresdal kommune sende klaga til statsforvaltaren for behandling i brev av 21. februar 2025.

1. Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren opphevar Fyresdal kommune sitt vedtak av 19. november 2024 der det vart gitt avslag på konsesjon ved erverv av eigedomen gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6, jf. forvaltningslova § 34 og konsesjonslova §§ 1 og 9.

Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

2. Saka gjeld

Ifølge Kartverket har Kristin Andresen og Gunvald Greivstad heimel til eigedsretten til eigedomen gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6 (heretter omtalt som Metveit) i Fyresdal kommune.

Andresen og Greivstad kjøpte eigedomen i desember 2021. Dei fekk konsesjon for sitt erverv 9. februar 2022, med vilkår om å busetje seg på eigedomen innan to år etter at konsesjon vart gitt, og bu der samanhengande i minst fem år. Årsaka til at det vart gitt to års frist for tilflytting i staden for eitt, var at våningshus og fjøs var i ein slik tilstand at Andresen og Greivstad ønskte å rive desse og erstatte dei med nybygg. Dei fekk løyve til riving den 4. mai 2022, og bygga vart rivne/brende seinare same året. Arbeidet med å sette opp nye bygg har likevel stoppa opp. I juli 2023 informerte Andresen og Greivstad Fyresdal kommune om at dei ikkje klarte å oppfylle konsesjonsvilkåret om å sette opp eit nytt bustadhus, og at dei ønskte å selje eigedomen.

Ingebrett Gaaren har nå søkt om konsesjon ved erverv av eigedomen, og har dokumentert si rett ved framlegging av kjøpekontrakt datert 14. november 2023, og signert 11. desember 2023.

I søknaden om konsesjon har Gaaren opplyst at føremålet med ervervet er å leggja Metveit som tilleggsgjord til eigedomen gbnr. 65/9, 65/4, 65/5, 66/40 og 46/1 (heretter omtalt som Askerud).



Gbnr. 65/1 ligg mellom areala som høyrer til gbnr 65/9, og delar eigedomen i to delar. Samanslåing vil ifølge Gaaren vera fordelaktig for sauedrifta på Askerud, og det er opplyst at han dei siste åra har hatt i overkant av 30 vinterfôra sauer på garden. Gaaren skriv òg at Askerud er avhengig av Metveit Øvre for å byggja gode traktorveggar utan for stor stigning, noko som vil ha mykje å seia for framtidig tømmerdrift, mellom anna for å unngå støy og konflikhtar i samband med drift av skogen tilhøyrande Askerud. Gaaren skriv òg at han i framtida ønskjer å byggja eit hus i stavlaft som skal nyttast av eigen familie eller som utleige til fastbuande. I tillegg skal jorda og beitet ryddast, grøftast og planerast, og overflatestein skal ryddast.

I samsvar med NIBIO gardskart består eigedomen Metveit av til saman 4 660,3 dekar, der 34,5 dekar er fulldyrka jord, 9,8 dekar er innmarksbeite, 797,5 dekar er produktiv skog, 3 749,4 dekar er anna markslag, og 69,1 dekar er bebygd eller består av vatn, samferdsel, myr, bre o.l. 408 dekar av det produktive skogarealet er verna etter ordninga frivillig barskogvern. Av opplysningar som går fram i saka, er det til saman seks bygningar på eigedomen: Eit loft i god teknisk tilstand, ein traktorgarasje i dårleg teknisk tilstand, ein høytu i dårleg teknisk tilstand, ein driftshytte i middels teknisk tilstand, ein støl i teknisk dårleg tilstand, samt ei koie i middels teknisk tilstand.

Fyresdal kommune har i kommuneplanens arealdel sett av eigedomsarealet til LNFR-formål.

Eigedomen Metveit blir ønskt lagt som tilleggsjord til eigedomen gbnr. 65/9 m.fl. (Askerud). Ifølge NIBIO gardskart, består Askerud av til saman 7020,6 dekar, der 83,2 dekar er fulldyrka jord, 2,8 dekar er overflatedyrka jord, 12,2 dekar er innmarksbeite, 2043,8 dekar er produktiv skog, 4762,3 dekar er anna markslag, og 116,3 dekar er bebygd eller består av vatn, samferdsel, myr, bre, el. Det er opplyst at det mellom anna er fire bebudde bustadhus på eigedomen, i tillegg til andre driftsbygningar.

3. Kommunen si behandling av saka og klagen frå Gaaren

Fyresdal kommune ved hovudutval for plan og miljø fatta vedtak i saka for første gong 6. februar 2024. Kommunen gav då Gaaren avslag på konsesjon ved erverv av Metveit. Det vart i vedtaket lagt avgjerande vekt på at det er ønskeleg at Metveit held fram med å vere eit sjølvstendig gardsbruk og ein framtidig bustad for nye innbyggjarar i kommunen. Kommunen viste til at tidlegare eigarar hadde fått løyve til rivning av det gamle våningshuset under føresetnad om at det vart sett opp eit nytt bustadhus, utan at dette hadde skjedd, og at ei innvilging av Gaaren sin konsesjonssøknad ville kunna sende signal om at det er greitt å rive hus på eigedommar for så å selja utan buplikt. Det vart også vist til at tunet på Metveit har ei attraktiv plassering, og at det for tida er stor etterspurnad etter gardsbruk/småbruk i kommunen.

I brev av 1. mars 2024 klagar Gaaren på vedtaket. Det vart i klagen vist til følgjande tre hovudpunkt:

- 1) Kommunen la feil informasjon til grunn ved behandlinga av saka når det gjaldt areala for produktiv skog. Kommunen har i vedtaket skrive at den produktive skogen på Metveit utgjer 798 dekar, og 2044 dekar på Askerud. Dei korrekte tala ifølge Gaaren er 380 dekar på Metveit og 1151 på Askerud. Det visast òg til at verna skog ikkje er å rekne som produktiv skog, samt at det er lite hogstmoden skog på Metveit som kan finansiera bygningar og driftsutstyr.
- 2) Gaaren hevdar at eitt av utvalets medlemmer, Tore Metveit, var inhabil i saka, og stiller seg derfor tvilande til om vedtaket kan vera gyldig. Tore Metveit er arving etter Gunleik Metveit, som eigde garden før dei tidlegare eigarane, Kristin Andresen og Gunvald Greivstad Uppigard Metveit. Tore Metveit var ifølge Gaaren med på salet til Kristin Andresen og Gunvald Greivstad Uppigard Metveit. Det visast for det første til forholdet



Tore Metveit har til garden, for det andre til at han har uttalt seg om Gaaren og om drifta på Gaarens gard på ein usakleg måte, og for det tredje at han har vore overdriven engasjert i saka. Til slutt visast det til at skogbruksleiaren har kome med følgjande uttale: «Ingebret talar ned sin eigen skog endå han sjølv har vald å verne den».

- 3) Det visast til at det på sikt er tenkt til å byggje eit bustadhus på Metveit, og at busetting på eigedomen framover i tid «vert nok ein realitet». Samtidig visast det til at det er nok bustadhus på Askerud og Midtgarden slik det er no, og at busettinga kan oppfyllast på ein god måte frå desse eigedommane. Hovudformålet ved ervervet er å leggja arealet til som tilleggsjord.

Det visast vidare til ei konsesjonssak frå 2019 der både kommunen og fylkesmannen/statsforvaltaren meinte at omsynet til busetting tala for å leggja den aktuelle eigedomen som tilleggsareal for naboeigedomen. Dette fordi eigedomen hadde eit lite ressursgrunnlag. Eigedomen hadde eit totalareal på 2757 dekar, derav 16 dekar fulldyrka jord, 3 dekar overflatedyrka jord, og 2209 dekar produktiv skog.

Vidare visast det til i klagen at det utan Metveit må opprettast nytt innmarksbeite, og at dette medfører ei ekstra gjerding på 1500 meter. Arronderinga talar dermed for at Metveit øvre bør slås saman med Askerud.

Kommunen oppretthaldt avslaget i vedtak i klagesak den 16. april 2024. Vedtaket vart grunngjeve med at det ikkje var komen inn nye moment som ikkje var kjende då saka vart behandla første gong. I forkant av behandlinga av klagen vart Tore Metveit sin habilitet vurdert, og det vart einstemmig vedtatt at han var habil til å behandle saka.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark fekk saka til behandling 19. april 2024. I brev datert 06. november 2024 konkluderte statsforvaltaren med at Fyresdal kommune sitt vedtak av 6. februar 2024 var ugyldig som følge av inhabilitet hos eitt av medlemmene i hovudutvalet for plan og miljø.

Fyresdal kommune behandla søknaden på nytt i møte den 19. november 2024. Då vart det gitt nytt avslag med same grunngjeving som i vedtaket av 6. februar 2024.

Gaaren klaga på vedtaket den 02. desember 2024. I klaga vart det for det første vist til at kommunen har kravd busetjingsplikt på eigedomen sjølv om eigedomen har dyrka mark og produktivt skogareal under arealgrensa for kravet om slik plikt. Gaaren skriv at fleire gardsbruk i distriktet under denne arealgrensa har vorte fritekne for busetjingsplikt. Det vert stilt spørsmål ved om ikkje Metveit er i same kategori som desse. For det andre meiner Gaaren at busetjingsplikta har falle bort no som det ikkje lenger finst hus på eigedomen. For det tredje viser Gaaren til at delar av skogen er verna, og at det reelle arealet med produktiv skog er 389,5 dekar. For det fjerde hevdar Gaaren at ervervet uansett vil bidra til å oppretthalde busetjinga i området. Dei kjøper ikkje eigedomen berre for det tilhøyrande arealet, med òg for å nytte bustadtomta. Det vert ikkje vist til konkrete planar for tomta, men Gaaren forklarar at han har tre søner som bur i området, samt ei dotter som skal flytte til Midtgarden i løpet av 2025. Dette kjem i tillegg til at Gaaren og kona hans sjølv bur på Askerud. Det vert vist til at alt dei til no har kjøpt, har medverka til auka busetjing i området.

Kommunen oppretthaldt avslaget i vedtak i klagesak den 05. februar 2025. Vedtaket vart grunngjeve med at det ikkje var komen inn nye moment som gav grunnlag for å endra vedtaket.

Statsforvaltaren føreset at sakens dokument er kjende, og gjengjer ikkje ytterlegare frå desse.

4. Statsforvaltaren sine merknader



4.1 Innleiing

Klagesaka er tatt til behandling etter delegert mynde frå Landbruks- og matdepartementet. Ved behandlinga av ei klage kan statsforvaltaren prøve alle sider av saka. Statsforvaltaren kan òg ta omsyn til nye omstende, jf. forvaltningslova § 34, annet ledd. Vi skal vurdere dei synspunkta klagaren kjem med, og kan ta opp forhold som ikkje er nemnt av klagaren. Statsforvaltaren kan oppretthalde kommunen sitt vedtak, gjere om vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen til heil eller delvis ny behandling, jf. forvaltningslova § 34, fjerde ledd.

Klaga gjeld kommunen sitt vedtak om avslag på konsesjon ved erverv av eigedomen gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6 i Fyresdal kommune, jf. konsesjonsloven §§ 1 og 9. Kommunen sitt vedtak er eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28. Klagar har klagerett og klaga er satt fram i rett tid, jf. forvaltningslova §§ 28 og 29.

4.2 Rettsleg grunnlag

Av konsesjonsloven § 1 går det fram at lovens formål er å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet, bl.a. av omsyn til busettinga.

Etter konsesjonsloven § 9 første ledd skal det særleg leggjast 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.»

Kommunen skal gjere ein konkret og individuell vurdering av om det skal bli gitt konsesjon eller ikkje. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal bli gitt med mindre det er sakleg grunn til å avslå, jf. rundskriv M-1/2021 punkt 5.1.

Omsyna i konsesjonslova § 9 er nærare omtala i Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.3 til 5.2.6. Om busetjingsomsynet står det følgjande i punkt 5.2.3:

«Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan tilsi at søknaden avslås. Et eksempel på at det kan være tilfelle er hvor eiendommen er kjøpt som tilleggsjord, men hvor kommunen mener at den bør være en selvstendig enhet. Bosettingsvilkåret kan i andre tilfeller føre til at det i konsesjonsvedtaket stilles vilkår om boplikt. Landbruksmyndighetene har plikt til å vurdere om det er nødvendig å sette vilkår om personlig boplikt. Foromtale av konsesjonsvilkår se punkt 6.2.

Konsesjonsmyndighetene kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen. Det må gå fram av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. I denne forbindelse må det redegjøres for eksisterende bosetting og påregnelig utvikling. Befolkningsstatistikk fra SSB (Statistisk sentralbyrå) kan danne utgangspunkt for vurderingen, men det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på prognosene for kommunen som helhet.



Det kan for eksempel tenkes at SSB sine prognoser viser en positiv befolkningsutvikling i kommunen som helhet, men at konsesjonsmyndighetene er kjent med at det har vært en nedgang i folketallet i det området eiendommen ligger. Det er kommunens vurdering av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt.

Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der. Gjelder saken erverv av tilleggsjord, vil bosettingshensynet kunne ivaretas dersom det er grunn til å tro at en utvidelse av ressursgrunnlaget er med på å danne grunnlag for videre bosetting på eiendommen».

4.3 Statsforvalteren sine vurderingar

Hovudregelen etter konsesjonsloven er at det må søkjast konsesjon ved erverv av all fast eiendom, jf. konsesjonslova § 2.

Det kan gjerast unntak blant anna ved erverv i nær familie og ved odelsovertaking, for ubebygd eiendom som er regulert til anna enn LNFR-formål, eller dersom eiendomen er bygd, er mindre enn 100 dekar og ikkje har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, jf. konsesjonslova §§ 4 og 5. Ingen av unntaka er aktuelle i denne saka.

Da ervervar har opplyst at eiendomen skal nyttast til landbruksformål, gjeld konsesjonslova § 9. Det skal gjerast ei heilskapleg vurdering av omsyna som er lista opp i føresegnas første ledd.

Fyresdal kommune har grunngitt avslaget sitt med omsynet til busetjing. Dei skriv i konklusjonen av vedtaket at «Det vert rådd til å avslå Ingebret Gaaren sin søknad om konsesjon for erverv av Metveit øvre gbnr. 65/1 m.fl. då omsynet til busetnad ikkje er oppfylt med ervervet. Metveit er eit gardsbruk med ein slik storleik at denne genererer busetnad i seg sjølv utan å bli selt som tilleggsjord. Sjølv om det kan vere ein god ressursforvaltning å legge eiendomen som tilleggsjord vil det vere enno betre ressursforvaltning å nytte garden som ein buplass slik det har blitt gjort i generasjonar. Her var eit våningshus på eiendomen der det vart gjeve løyve til riving på vilkår av oppsetjing av nytt bustadhus og busetjing innan 9/2-2024. Sjølv om husa no ikkje står der er sjølve plassen som område for framtidig busetnad ein viktig del av ressursgrunnlaget til eiendomen». Kommunen viser òg til Håsumprosjektet, der dei har forsøkt å leggje til rette for busetjing ved å dele opp eit bruk i mange småbruk, og at dei meiner det er pårekleleg med busetjing på Metveit.

Statsforvalteren har forståing for Fyresdal kommune sitt ønskje om busetjing på eiendomen. Ønsket om å styrkje busetjinga kan likevel berre vere grunnlag for avslag dersom det er grunn til å tru at andre som ikkje allereie bur i området, vil erverve eiendomen med sikte på sjølv å bu der, jf. rundskriv M-1/2021 pkt. 5.2.3. I Rt. 2012 s. 18, avsnitt 60, har Høgsterett uttalt om slik alternativ interesse, at konsesjon ikkje kan nektast på grunnlag av alternative som er reint teoretiske. Vidare i dommen står følgjande:

«I Ot.prp.nr.79 (2002-2003) side 76 er det fremhevet at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger. Men det betyr ikke at alternativet må være klarlagt i alle detaljer og fremstå som noe som sikkert vil bli gjennomført dersom konsesjon nektes. Det ville nærmest være et krav om at man må gjennomføre en full konsesjonsbehandling av det alternativet som man mener gir en bedre løsning enn å innvilge konsesjonssøkerens søknad. Det kan ikke være meningen, særlig ettersom en konsesjonsnektelse nettopp ikke innebærer noen plikt for



konsesjonssøkeren til å selge til en bestemt annen interessent. I forbindelse med opphevelsen av forkjøpsretten ble det for øvrig uttalt at det ved konsesjonsbehandlingen «ofte [vil] måtte undersøkes om det er interesserte naboer som vil kunne ha nytte av eiendommen som tilleggsjord og det må i en del tilfeller foretas en avveining av hvilken arealbruk og hvilke eierforhold som er best for samfunnet», jf. Ot.prp.nr.33 (2000-2001) s. 62. Dette tyder ikke på at man har sett for seg at alternativet til å innvilge søknaden måtte fremstå som sikkert gjennomførbart. I dette tilfellet har flere interessenter faktisk uttrykt interesse for å overta eiendommene, og den som har uttalt seg om pris, har uttrykt at den prisen Kistefos betalte virket fornuftig, og at han hadde finansieringen i orden. Dette ligger innenfor rammen for hvor reelt et alternativ må være før den kan tillegges vekt i en konsesjonssak».

Sivilombudet har i SOMB 2012-1105 uttalt følgende om minstekravet til alternativ interesse:

«At en interessent faktisk har uttrykt interesse for å overta eiendommen må nok være et minstevilkår. Utover dette må det etter mitt syn foreligge konkrete forhold som etter en skjønnsmessig helhetsvurdering tilsier at en interessent er et reelt alternativ til konsesjonssøker».

I Landbruksdirektoratet sitt vedtak med referanse 23/67972-8, datert 01. juli 2024, kjem følgende fram om forvaltninga si rolle for å avdekkje alternative interessentar:

«I henhold til fvl. § 17 og gjeldende rundskriv kan det være nødvendig at forvaltningen gjør nærmere undersøkelser for å kartlegge alternative interessenter». Rundskrivet det blir vist til er M-1/2021 pkt. 9.1.

Det avgjerande for om omsynet til busetjing kan grunngi avslag i den føreliggjande sak, er difor om det på vedtakstidspunktet førelåg konkrete forhold som etter ei heilskapleg vurdering etter skjønn tilsa at ein eller fleire interessentar var eit reelt alternativ til Gaaren.

Det finst ingen opplysningar i saksdokumenta om slike interessentar. I telefonsamtale mellom statsforvaltaren og kommunen den 29. april 2025 opplyste kommunen at dei på tidspunktet for vedtaket ikkje kjenner til konkrete interessentar til eigedomen, men at det på grunn av eigedomen si plassering og utforming truleg ville vere interesse dersom han hadde blitt lagt ut på den opne marknaden.

Så lenge det ikkje finst andre interessentar som utgjer eit reelt alternativ til konsesjonssøkar, utgjer omsynet til busetjing likevel ikkje sakleg grunnlag for avslag i denne saka. Då kommunen har avslått på bakgrunn av forhold som ikkje er tilstrekkeleg utgreidde, opphevar statsforvaltaren vedtaket og sender det tilbake til kommunen for ny behandling.

5. Statsforvaltaren sin konklusjon

Statsforvaltaren opphevar Fyresdal kommune sitt vedtak av 19. november 2024 der det vart gitt avslag på konsesjon ved erverv av eigedomen gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6, jf. forvaltningslova § 34 og konsesjonslova §§ 1 og 9.

Saka blir sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Med helsing



Olav Sandlund (e.f.)
landbruksdirektør

Christina Ree Ytterbøe
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (nynorsk)

Kopi til:

Fyresdal kommune