



Vår saksbehandler
Gro Aalbu

Referanse
GRAA/2020/1848-20/135/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		15.02.2022

135/1 - Søknad om omgjøring av vedtak om konsesjon for landbrukseiendom Jamtsætra.

Vedlegg

- 1 Omgjøringsbegjæring
- 2 Notat 3. februar 2022 fra kommuneadvokaten

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Avslag på søknad om konsesjon, BYAR sak 21/12 i møte 16.02.2021
Vedtak om frist for videresalg, BYAR-sak 21/50 i møte 24.08.2021
Tilsvare i regressøksmål til Sør-Trøndelag tingrett, 26.10.2021
Dokumentsamling 22.11.2021
Tidslinje Jamtsæter – internt notat

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker ga i sak 21/12 avslag på søknad om konsesjon fra Marie Schøning og Dag Bakken for erverv av landbrukseiendom Jamtsætra gnr 135 bnr 1. I utvalgets sak 21/50 ble det satt frist for videresalg av eiendommen til noen som kan få konsesjon til 16.02.2022.

I søknad av 25.01.2022 ber Advokatfirmaet Dalen MNA, på vegne av Marie Schøning og Dag Bakken, om omgjøring av konsesjonsvedtaket. Søker mener kommunen har begått saksbehandlingsfeil og at generelle forvaltningsprinsipper gjør det rimelig at kommunen omgjør vedtaket til gunst for søker – ved at kommunen gir konsesjon.

Søker mener kommunen har gitt uriktige opplysninger til eiendomsmegler. Følgelig har kommunen i sitt vedtak lagt feil faktum til grunn for sin avgjørelse.

Søker mener også at en ansatt i kommunen har brutt taushetsplikten for å forsøke å oppnå egen vinning, ved å gi seg selv eller nærstående informasjon om at eiendommen ikke fikk konsesjon og ville bli tilgjengelig i markedet. Disse feilene har ført til at vedtaket har fått et uriktig innhold, og bør lede til at kommunen av eget tiltak omgjør vedtaket.

Innholdsmessig mener søkerne at kommunen i vedtaket har vurdert hensynene i loven og formålet med konsesjonsloven for strengt, særlig hensynet til bosetting. Selv om det ikke har vært kommunens praksis på generelt grunnlag å godta upersonlig boplikt, mener søker at denne saken er spesiell ved at hensynet kan ivaretas gjennom langvarig utleie av en egen kårbolig på eiendommen. Søker mener

kommunen bør vektlegge at årsaken til misforståelsen i denne saken skyldes uriktig informasjon fra en kommunalt ansatt til eiendomsmegler.

Søker forteller enda en gang at de ønsker å starte med høylandsfe, og senere hest og geit. Og mener at denne eiendommen har ikke vært brukt som gård på flere tiår, og er per i dag ikke egnet for det. Søker er villig til å gjøre investeringer for å endre på dette, hvilket taler for å gi konsesjon. Søker ønsker videre å gjøre betydelige investeringer i Oppdalsbygda i årene som kommer, som vil komme lokalt næringsliv og befolkningen til gode. Driveplikten ivaretatt gjennom bortleie til nærmeste naboeiendom.

Oppdal kommune har sendt en henvendelse til kommuneadvokat Simonsen Vogt Wiik og bedt om deres vurdering på saken, se notat i vedlegg 5. Kommuneadvokatens vurderinger er tatt inn under kommunedirektørens vurdering i det videre.

Vurdering

I denne saken har Utvalg for bygg- og arealplansaker gitt avslag på søknad om konsesjon. Alle parter har mulighet til å klage på et vedtak der parten ikke er enig, jfr forvaltningslovens § 28. Det er ikke fremsatt klage på vedtak av 16.02.2021, klagefristen på 3 uker er oversittet, jf. forvaltningsloven § 29. Det er derfor ikke tale om noen klagebehandling etter bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel VI. Kommuneadvokaten skriver: «*Schøning/Bakken har således ikke rettskrav på fornyet vurdering av saken. Vedtak 16. februar 2021 skal heller ikke overprøves av klageinstans, uavhengig av hva kommunen faller ned på ved den vurdering som nå skal foretas, om hvorvidt vedtaket skal omgjøres eller ikke.*

Etter forvaltningsloven § 35 har kommunen likevel adgang til å omgjøre sitt eget vedtak såfremt nærmere vilkår foreligger, særlig om endringen ikke er til skade for noen vedtaket retter seg mot eller tilgodeser, eller hvis vedtaket er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35. En omgjøring vil ikke være til skade, og kommunen har således adgang til å omgjøre utvalgets vedtak hvis dette finnes hensiktsmessig.» For å rydde opp i flere av utsagnene som kommer fram, velger kommunedirektøren å realitetsbehandle søknad om omgjøring av konsesjonsvedtaket.

Foreliggende søknad om omgjøring av vedtak inneholder ikke nye opplysninger innen de vilkår en konsesjonssøknad skal behandles etter i § 9, punktene om bosetting og framtidig drift av gården er de samme som forelå i konsesjonssaken.

Det er i foreliggende søknad om omgjøring vist til saksbehandlingsfeil fra kommunens side, det vises til vedlegg 1, 2 og 3 hvor dette er påpekt i detalj.

Høsten 2021 tegnet det til å bli rettssak mellom de tre partene kjøper, selger og Heimdal Eiendomsmegling. Kommunen ble spurt om å kunne stille som vitne både av advokatfirmaet Dalen på vegne av kjøper, og av advokat Immer på vegne av selger. Kommunen har sagt ja til det, og i den forbindelse har vi satt opp en tidslinje over alle kontakter, telefoner og korrespondanse som har foregått i denne saken – se vedlegg 4. Det er pr telefon formidlet at det ble forlik mellom partene før jul, og rettssak gjennomføres ikke.

Ved henvendelse til kommunen om meglerpakker benyttet kommunen i 2020 Infoland som leverandør, fra 2021 benyttes Norkart sin løsning. Dette er automatisk overlevering av informasjon som foreligger om eiendommen i matrikkel, grunnkart, bygningsregister og planstatus. Meglerpakken inneholder aldri informasjon om hvordan eiendom skal håndteres etter konsesjonsloven.

Detaljerte opplysninger om vurdering av bosettingshensynet ble formidlet til megler i telefon 7. og 30.10.2020, samt oversendt pr epost 17.11.2020. Kjøpekontrakten er underskrevet av selger Jamtsæter 24.10.2020 og av kjøperne Schøning/Bakken 5.01.2021. Det var derfor godt kjent at personlig boplikt ville bli satt som vilkår på det tidspunktet kjøpekontrakt ble underskrevet av Schøning/Bakken, og det samme for konsesjonssøknaden signert 21.01.2021. Det vises til kjøpekontraktens § 11 pkt 1 siste setning: «Kommunen kan etter § 11 stille vilkår for konsesjon,

herunder vilkår om boplikt for kjøper». Dette er kjent for kjøper ved signering, og i pkt 3 i samme paragraf: «Risiko forbundet med om konsesjon innvilges eller ikke, påhviler kjøper».

Kommuneadvokaten gjør følgende vurderinger: *«I omgjøringsbegjæringen hevdes det at kommunens opplysninger om upersonlig boplikt utgjør en saksbehandlingsfeil. En saksbehandlingsfeil vil etter vanlig forvaltningsrettslig lære kunne lede til at vedtaket er ugyldig, hvilket i sin tur kunne tale for omgjøring eller fornyet behandling av konsesjonssøknaden. Selv for det tenkte tilfelle at den uriktige opplysningen var blitt gitt, utgjør dette ingen "saksbehandlingsfeil" slik det hevdes i omgjøringsbegjæringen. Feilen – hvis den ble gjort – knyttet seg til eiendomsmeglerens innhenting av opplysninger om salgsobjektet, og ville derfor i høyden utgjort et brudd på kommunens alminnelige veiledningsplikt etter forvaltningsloven § 11. Skjønt også dette er tvilsomt, all den tid mottakeren av feilopplysningen var en profesjonell aktør som må forventes å ha kjennskap til grunnleggende bestemmelser vedrørende bestemmelsene om konsesjon for eiendomserverv. Feilen ville imidlertid ikke ha knyttet seg til behandlingen av konsesjonssøknaden eller konsesjonsvedtakets tilblivelse. Den kan dermed ikke utgjøre noen saksbehandlingsfeil. Kommunen har heller ingen handleplikt dersom en ser at en eiendom annonseres for salg med uriktige opplysninger om konsesjon eller andre offentligrettslige forhold. Heller ikke her er det grunnlag for å rette kritikk mot forhold på kommunens side.»*

Salg av landbrukseiendom er en kompleks sak, der megler må ha kjennskap til rettigheter og plikter etter jord- og skoglov, jakt- og fiskerettigheter, konsesjonsvilkår i § 9 og ikke minst håndtering av sameie i utmark og andre grunneierorganiseringer. Heimdal Eiendomsmegling har etter kommunedirektøren sin mening opptrådt uansvarlig ved å overlate salget av denne store landbrukseiendommen til en av sine ansatte som virket totalt ukjent med § 9 i konsesjonsloven og de vilkår den setter, og som uriktig har ført på hele Dindal sameie på kjøpekontrakt og konsesjonssøknad, der det skulle være 1/13-dels andel.

Det spesielle med konsesjonsloven er at konsesjon er tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom, dette innebærer at den tillatelsen ikke kan gis på generelt grunnlag for en eiendom, men at den må gis til den enkelte erverver. Når du kjøper en konsesjonspliktig eiendom er det derfor alltid en risiko i forhold til om konsesjon vil bli gitt eller ikke. Det er også slik at kommunen kan gi konsesjon på de vilkår som vurderes nødvendige for å oppfylle lovens formål best. Kommunen skal vurdere om det finnes andre potensielle kjøpere som ville oppfylt lovens formål bedre. «Forarbeidene til konsesjonsloven viser at det er adgang til å legge vekt på løsninger som konsesjonsmyndigheten mener vil være bedre, selv om konsesjon til søkeren også vil fremme de hensynene som konsesjonsloven gir anvisning på, jf. Rt. 2012 s. 181.» Oppdal kommune har vurdert at personlig boplikt vil være den beste løsningen for å ivareta både hensynet til bosetting og helhetlig ressursforvaltning for Jamtsetra, selv om dette ikke var den løsningen som søker ønsket.

Søkers påstand om at en ansatt har brutt taushetsplikten og dermed ført til at vedtaket har fått et uriktig innhold er feil. Avslag på konsesjon i sak 21/12 ble vedtatt den 16.02.2021, dagen etter var møteprotokoll godkjent og vedtaket offentlig for allmennheten. Den 27.03.2021 sender den ansatte et spørsmål til megler om gården er for salg. Det er åpenbart at ikke dette kan ha innvirket på vedtakets innhold, ettersom kontakten fant sted 5 uker etter vedtakstidspunktet.

Kommuneadvokaten anfører: *«I omgjøringsbegjæringen heter det at kommunens krav om personlig boplikt ikke er begrunnet ut fra de hensyn konsesjonsloven bygger på, og at lovens hensyn vil kunne ivaretas gjennom upersonlig boplikt.*

Ved vurderingen av om det skal stilles krav til personlig boplikt skal det iht. konsesjonsloven § 11 legges vekt på "hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap". Dette er det også vist til i utvalgets behandling av søknaden, sak 21/12, hvor disse momentene drøftes over flere sider. Under henvisning bl.a. til en forskningsrapport om beboelse av landbrukseiendommer, at det er etterspørsel etter landbrukseiendommer blant ungdom som ønsker å drive innen landbruket og fast praksis fra kommunens side, faller utvalget ned på at ønsket om upersonlig boplikt ikke kan etterkommes.

Vedtaket er godt forankret i de hensyn loven skal ivareta. Anførselen kan ikke føre fram, og bør ikke lede til omgjøring.»

Kommunedirektørens tilråding

Begjæring om omgjøring av Utvalg for bygg- og arealplansakers vedtak 16. februar 2021 om avslag på søknad om konsesjon for erverv av gnr. 135, bnr. 1, samt 1/13 andel av Dindal sameie, gnr. 358 bnr 1 (sak 21/12) tas ikke til følge.