



ADVOKATFIRMAET SIMONSEN VOGT WIIG AS  
Postboks 2043 Vika  
0125 OSLO

Saksbehandler  
Terje Øvrebø

Att.: advokat Ole Rieck

## Alver kommune - gnr. 219 bnr. 1 - konsesjon - spørsmål om omgjøring

Vi viser til Alver kommunes oversendelse av 21.02.2023, og til advokat Ole Riecks brev av 02.02.2023, der han, på vegner av Søren Helligsøe oppfordrer Alver kommune om å omgjøre sitt vedtak av 01.09.2022 i medhold av forvaltningsloven § 35, slik at vilkåret om å avstå landbruksarealene og tilknyttede rettigheter, blir tatt bort.

### Kort om bakgrunnen for begjæringen

Gnr. 219 bnr. 1, som ligger i Vikanes, har et samlet eneeid areal på 3 370 daa, herav 1 160 daa produktiv skogsmark. Der er bare 0,3 daa jordbruksareal. Eiendommen omfatter et ca. 26 daa stort område som er utlagt til fritids- og turistformål, der det blant annet er oppført flere campinghytter, et servicebygg, et bolighus med flere boenheter, verkstedbygg og naust. Eiendommen er medeier i et fjellsameie, som blant annet har flere fellingsløyver for hjort.

I en takst fra 2019 er hele eiendommen verdsatt til kr. 9 000 000. Skogen utmarken og rettighetene er taksert til ca. kr. 850 000, dvs. knapt 10% av den samlede verdien.

I 2020 søkte Vike Camping og Marina AS om konsesjon for erverv av eiendommen. Søknaden ble avslått av kommunen, som i sin saksutredning signaliserte at selskapet burde fradele og beholde camping-/næringsarealet, og videreselge resten av eiendommen som tilleggsjord. Søker klaget på vedtaket, men klagen ble ikke tatt til følge, og kommunens avgjørelse ble stadfestet i vårt vedtak av 01.03.2022.

I juni 2021 søkte så Søren Helligsøe om konsesjon. Han er styremedlem i Vike Camping og Marina AS, slik han også var da selskapet var konsesjonssøker. Han er også styremedlem i KHVH Holding AS, som kjøpte eiendommen da den ble tvangssolgt i 2020, og som så overdro den til Vike Camping og Marina AS. Helligsøe ønsket å forvalte og drive skogen og jaktrettighetene, og videreføre campingdriften.

Alver kommune behandlet søknaden i møte 01.09.2022. Vedtaket som da ble fattet innebar at Helligsøe ville få konsesjon dersom han overdro landbruksarealene og rettighetene som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 219 bnr. 2, ellers ikke.



Helligsøe klaget på vilkåret om videresalg, men ved vårt brev av 01.03.2022 ble kommunens vedtak, eller rettere sagt det materielle innholdet i vedtaket, stadfestet. Vårt vedtak lyder slik:

*«Klaga vert ikkje teken til følgje.*

*Søren Helligsøe får konsesjon for overtaking av gnr. 219 bnr.1 i Alver.*

*Det er eit vilkår for konsesjon at dei delane av eigedomen som er avsett til landbruks- natur- og friluftsføremål i arealdelen til kommuneplanen, vert selt til eigaren av gnr. 219 bnr. 2, som tilleggsjord til hans eigedom. Rettar i felles utmark samt andre landbrukstilknytte rettar og plikter som ligg til bnr. 1, skal følgje med i overdraginga, som skal skje på slike vilkår og til prisar som kan godtakast av konsesjonsstyresmaktene.*

*Skøyte skal vere eigar av gnr. 219 bnr. 2 i hende seinast 01.03.2023.»*

Som nevnt innledningsvis, ber nå Søren Helligsøe om at Alver kommune omgjøre sitt vedtak av 01.09.2022 i medhold av forvaltningsloven § 35, slik at Helligsøe får konsesjon for erverv av gnr. 219 bnr. 1 uten vilkår om å avstå areal. Begjæringen er fremsatt i advokat Ole Riecks brev av 02.02.2023. Ved brev av 21.02.2023 oversendte kommunen oppfordringen til Statsforvalteren, da endelig vedtak i konsesjonssaken var fattet her. Da hadde Helligsøe kommet med ytterligere kommentarer, fremmet av advokat Rieck i hans brev av 16.02.2023.

Som vedlegg til kommunens oversendelse fulgte også kopi av to brev fra eiere av andre eiendommer i Vikanes-området til kommunen, der de uttrykker bekymring for hva resultatet for bygda vil bli dersom eier av gnr. 219 bnr. 2 får overta bnr. 1 sine arealer og rettigheter. Også et brev fra sistnevnte til kommunen er lagt ved oversendelsen. Der skriver han blant annet at han antar at Helligsøe kan ha interesse av at saken trekker ut i tid, noe han mener er uheldig.

Etter at saka kom hit, har vi mottatt en melding datert 16.03.2023 fra de samme bekymrede grunneierne som er nevnt ovenfor. Der opplyses det blant annet at det ikke har lyktes dem å få fremlagt sine synspunkt i møte med kommuneledelsen, på tross av gjentatte forsøk. Det reises også spørsmål som har å gjøre med habilitet i kommunen.

### **Omgjøringsbegjæringen**

Begjæringen er som nevnt fremsatt for kommunen, som blir bedt om å endre sitt vedtak av 01.09.2021. I sitt oversendelsesbrev peker kommunen på at det er Statsforvalteren som har fattet endelig vedtak i saken, og at begjæringen derfor skal avgjøres av oss. Dette må være rett. En konsesjonssøknad er endelig avgjort når enten fristen for å klage på kommunens vedtak er gått ut, eller statsforvalteren har truffet vedtak i klagesaken.

Som rettslig grunnlag for omgjøringsbegjæringen er det i advokat Riecks brev av 02.02.2023 pekt på to alternativ i forvaltningsloven § 35: første ledd bokstav a), hvor det heter at et vedtak kan omgjøres uten klage dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, og første ledd bokstav c): dersom vedtaket må anses ugyldig.

Til alternativet a):

Det er vanskelig å se at vårt vedtak av 01.03.2022 ikke «direkte tilgodeser» eieren av gnr. 219 bnr. 2. Helligsøe blir der pålagt å avhende de aktuelle arealene til ham, og ham alene. Til støtte for et slikt standpunkt viser vi til Woxholt» Forvaltningsloven med kommentarer» (2011) side 570. Under alle



omstendigheter forutsetter en omgjøring i medhold av a) at vi mener at det foreligger reelle grunner eller hensyn som tilsier vedtaket bør omgjøres. Vi kan ikke se at det er tilfelle.

Til alternativet c):

Vi forstår begjæringen slik at Helligsøe mener at konsesjonsvilkåret er ugyldig da det ikke der er fastsatt konkrete priser på de ulike arealer og rettigheter som er omfattet av salgspålegget. Vilkår om avståelse av arealer, store og små, av ulik kvalitet og bonitet, har relativt ofte vært benyttet i konsesjonssaker gjennom mange tiår. Vi kan ikke erindre, og er heller ikke kjent med, at det i slike vilkår er fastsatt priser eller kvantifisert kjøpesummer, langt mindre at det skulle føre til forvaltningsrettslig ugyldighet at slike priser ikke ble bestemt ved behandling av konsesjonssøknaden.

Vilkåret innebærer at det skal gjennomføres et eiendomssalg. Priser skal i utgangspunktet fastsettes partene imellom, men som det fremgår av konsesjonsvilkåret, skal kjøpesummen kunne godkjennes av konsesjonsmyndighetene.

I omgjøringsbegjæringen pekes det også på at sameierettslige problemstillinger kan dukke opp i forbindelse med avhendelse av areal og rettigheter. Om så skulle være, rokker det ikke ved konsesjonsvilkårets gyldighet. Helligsøe er også bekymret for at det vil ta tid å få gjennomført selve fradelingsprosessen. I så fall vil det selvsagt ikke få betydning for gyldighetsspørsmålet (noe som riktig nok heller ikke påstås i begjæringen).

I advokat Riecks brev av 02.02.2022 hevdes det også at saken skulle vært bedre opplyst eller utredet før det ble fattet vedtak (i kommunen). Vi er ikke enige i dette. De realistiske, alternative bruks- og driftsmåtene er relativt grundig beskrevet og vurderte i kommunens saksutredning og i dokumentene forøvrig. Dessuten hadde Utval for areal, plan og miljø behandlet Vike Camping og Marina AS' konsesjonssøknad i desember 2020, og klagesaken i mars 2021. De faktiske forholdene hadde i liten grad endret seg siden da, og de konsesjonsrettslige problemstillingene var også i noen grad de samme, om man ser bort fra AS-tematikken. Som styremedlem i selskapet antar vi uten videre at Helligsøe var og er kjent med de argumenter som da ble fremført, og de hensyn som kommunen mener skal ivaretas.

Helligsøe mener også at det aktuelle avhendingsvilkåret vil innebære at han «*blir sittende igjen med en eiendom som utvilsomt er av mindre interesse for ham.*» Dette fremgår av advokat Riecks brev av 16.02.2023. Sitatet er hentet fra rundskrivet M-1/2021, og er etter vår mening lite treffende for det som er tema i saken her. Helligsøe er styremedlem i campingselskapet. Hans primære interesse må utvilsomt være å overta arealene som er utlagt til den slags formål, og som ifølge takst utgjør over 90% av den samlede eiendomsverdien. At han, som følge av at det ble vedtatt et vilkår om salg av landbruksressursene, skulle miste interessen for også campingdelen av eiendommen, har formodningen mot seg. At han finner eiendommen enda mer interessant med skog, jakt- og utmarksressurser enn uten, stemmer sikkert, men det er ikke slike forhold sitatet ovenfor refererer til. Argumentet er gyldig i situasjoner der vilkåret innebærer at søkerens primære formål med ervervet blir vanskelig å oppnå. Det er neppe tilfelle her.

I brevet av 16.02.2023 pekes det også på at når det stilles vilkår om avståelse av deler av en eiendom, er det samfunnets interesse i resultatet som teller, ikke den tilgodesette nabos. Det er vi enige i, selv om de to interessene selvsagt ofte vil være sammenfallende. Det er, og har over tid vært, et sentralt og omforent landbrukspolitisk mål å skape større og mer robuste driftsenheter. Denne politikken er en del av bakgrunnen for en rekke regler og retningslinjer innenfor arealforvaltningen, og den er motiverende for avståelsesvilkåret som er vedtatt i den aktuelle konsesjonssaken.

I advokat Riecks brev av 02.02.2023 antydes det også at det kan være et habilitetsproblem at



utvalgsleder Malin Andvik i sin tid deltok ved behandlingen av Vike Camping og Marina AS' konsesjonssøknad. Også i den saken ble gnr. 219 bnr. 2 sine interesser fremholdt og positivt omtalt/vurdert. Utvalgslederen er opplyst å være gift med eierens fetter (hun hadde forfall til møtet 01.09.2022, da kommunens konsesjonsvedtak i denne saken ble fattet).

Til dette vil vi kort bemerke at habilitetsreglene gjelder tjenestepersonens forhold til «en part», se forvaltningsloven § 6. For det første var ikke eieren av gnr. 219 bnr. 2 part i den forrige saken (og heller ikke i den påfølgende). For det andre er fettere og deres koner utenfor den slekts- og familiekretsen som er automatisk inhabile i medhold av § 6 første ledd. Når det så heller ikke er anført noe som skulle tilsi at det foreligger «andre særegne forhold» som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes upartiskhet, blir habilitetsinnsigelsen i stor grad hengende i løse luften.

I tilknytning til dette, og for ordens skyld, vil vi også nevne at i naboenes melding til Statsforvalteren av 16.03.2023, blir det opplyst at både ordføreren i Alver og landbrukssjefen står på samme partiliste som eieren av gnr. 219 bnr. 2 til høstens kommunevalg. Vi antar at dette forholdet i seg selv er ment å kunne ha habilitetsmessig betydning, noe det selvsagt ikke har. Uten ytterligere bevis eller dokumentasjon for konkrete forhold, er konklusjonen den samme når det gjelder opplysningen i advokat Riecks brev av 16.02.2023, om at eieren av gnr. 219 bnr. 2, «i vitners nærvær» skal ha kommet med uttalelser som tyder på at han har gode kontakter i kommunen.

### Konklusjon

**Vi kan ikke se at det i omgjøringsbegjæringen fremkommer noe som skulle tilsi at vedtaket i konsesjonssaken er ugyldig, og at det derfor bør omgjøres. Begjæringen tas ikke til følge.**

Denne avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke påklages i medhold av forvaltningsloven.

Med hilsen

Christian Rekkedal  
landbruksdirektør

Terje Øvrebø  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Alver kommune  
Torgeir Andvik

Postboks 4  
Vikanesvegen 66

5906  
5994

FREKHAUG  
VIKANES