

Egon Moen
Harstad gård
2335 STANGE

S | O M

Vår referanse
2010/1168

Deres referanse

Vår saksbehandler
Ola Berg Lande

Dato
16.11.2010

SAK OM SALG AV MØYSTAD GÅRD

Jeg viser til tidligere korrespondanse, sist ditt brev 3. oktober 2010.

Din klage hit 6. mai 2010 gjaldt Landbruks- og matdepartementets (LMDs) håndtering av salg av Møystad gård i Hamar.

Gården har vært i statens eie siden 1911, men har siden 1976 vært utleid. I 2009 ble det besluttet at eiendommen skulle legges ut for salg. Dette ble gjort i april 2010, og det fulgte av salgsinformasjonen at bud på eiendommen skulle være mellom 6 500 000 og 7 000 000 kroner. Videre fremgikk det at budgivere måtte gi informasjon om seg selv, sine kvalifikasjoner og hvilke planer de hadde for Møystad gård som landbrukseiendom.

Det kom inn en rekke bud innen fristen. Tre av disse, bl.a. ditt bud, var på 7 000 000 kroner. Departementet vurderte budene opp mot hverandre, og besluttet 5. mai 2010 å akseptere budet til Amund Aalstad.

I din klage hit har du stilt spørsmål ved om salget skjedde i strid med de reglene som gjelder for avhending av offentlige eiendommer. Det ble blant annet pekt på at gården ikke var solgt til høystbydende, og at gården ble solgt til sønnen til en som hadde vært involvert i organiseringen av salget.

I brev herfra 1. juli 2010 ble klagen lagt frem for LMD, og departementet ble bedt om å redegjøre for bakgrunnen for at salget av gården ikke skjedde til høystbydende, slik instruks 9. desember 1997 om avhending av statlig eiendom m.v. (avhendingsinstruksen) gir anvisning på. Det ble også spurt om de kriterier som lå til grunn for valget mellom de tre budgiverne, var saklige. Endelig ble departementet bedt om å redegjøre for tilknytningen mellom vedkommende som fikk eiendommen, og de personer som hadde vært delaktige i salgsarbeidet.

I sitt svar 5. august 2010 opplyste departementet at det hadde hatt en rekke ulike hensyn å ivareta i forbindelse med salget. Så vel avhendingsinstruksen som gjeldende

konsesjons- og prisregelverk skulle følges. Det var også viktig å sikre fortsatt landbruksdrift ved eiendommen, samt god utvikling og forvaltning av eiendomsmassen «i tråd med myndighetspålagt vern». Etter departementets syn var avhendingsinstruksen overholdt, og det ble vist til at det i merknadene til instruksen fremgår at bestemmelser i konsesjonslovgivningen må gå foran instruksen. Landbruks- og matdepartementet hadde således hatt kravene i konsesjonsloven 28. november 2003 nr. 98 § 9 for øye, særlig kravet om en «samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling», da det ble besluttet å sette et prisspenn heller enn å selge til høystbydende.

Kriteriene for valg av budgiver var gitt for å sikre fortsatt landbruksvirksomhet på eiendommen. Det var viktig for departementet at den som fikk kjøpe eiendommen kunne sannsynliggjøre videreføring av Møystad som en økonomisk bærekraftig og selvstendig enhet. LMD hadde foretatt en «skjønnsmessig og kvalitativ totalvurdering av de ulike budgivers kvalifikasjoner og deres planer for drift og utvikling av eiendommen» før beslutningen om å akseptere Aalstads bud ble tatt.

Når det gjaldt kjøperens tilknytning til eiendommen, opplyste departementet at kjøperens far (Syver Aalstad) en tid hadde vært engasjert av departementet i salgsprosessen. På det tidspunkt han var involvert, var imidlertid departementets plan å selge eiendommen utenfor det åpne marked, til selskapet Graminor. Syver Aalstads oppdrag for departementet ble avsluttet høsten 2008, altså lenge før det ble besluttet å selge eiendommen på det åpne marked. I tillegg er kjøperens kone, Katrine Gilje Aalstad, ansatt i Staur Gård AS, et statseid selskap som har administrert Møystad gård. Salgsprosessen var imidlertid blitt håndtert av departementet, og kjøperens kone hadde ikke hatt noe med salget å gjøre. Etter departementets syn var ingen av disse tilknytningene av en slik karakter at salget var beheftet med feil.

I brev 3. oktober 2010 kom du med kommentarer til departementets svar. Du fremholdt at avhendingsinstruksen skulle ha vært fulgt etter sin ordlyd, og at departementet i en salgsprosess ikke kunne hensynta den etterfølgende konsesjonsprosessen. Du mente videre at LMD burde ha vært tydeligere i prosessen om at de ønsket en søknad, og stilte spørsmål ved om saken var tilstrekkelig opplyst da beslutningen ble fattet. Når det gjaldt Syver og Katrine Gilje Aalstads rolle i salget, fremholdt du at deres tilknytning til gården og salgsprosessen ga Amund Aalstad en eksklusiv posisjon i prosessen, og at dette ga ham et fortrinn.

Endelig stilte du enkelte spørsmål om den taksten som forelå på eiendommen.

Mitt syn på saken

Det følger av avhendingsinstruksen punkt 4.1 at salg av statlig eiendom som hovedregel skal avhendes til den som gir høyest bud. Det følger imidlertid av merknadene til instruksen punkt 1.1 at bestemmelsene i konsesjonsloven vil «gå foran» instruksen. Dette følger også av alminnelig juridisk metode og læren om «lex

superior», det vil si at lov går foran forskrift. I saken her vil det si at salget må gjennomføres innenfor de rammene som konsesjonsloven setter.

Den vanlige regelen er at den som kjøper en eiendom, har risikoen for at konsesjon blir gitt. Ved salg fra staten etter forskriften er dette annerledes. Det heter i instruksens pkt 4.2 fjerde ledd:

«Ved avhending av konsesjonspliktig eiendom kan kjøperen kreve overdragelsen omgjort hvis konsesjon ikke gis. Bestemmelse om dette bør inn i kontrakten.»

I merknadene til bestemmelsen heter det at man ved avhending fra staten ikke bør velte risikoen over på kjøperen.

Slik jeg ser det, er det i samsvar med regelverket at staten ved salg av konsesjonspliktig fast eiendom alt i salgsprosessen søker å legge forholdene til rette for at konsesjon kan gis. I dette tilfellet har departementet lagt til grunn at et slikt salg best kunne gjennomføres ved at prisen ble oppgitt i et prisspenn. Dette kan det etter mitt skjønn vanskelig rettes innvendinger mot.

I tilfelle flere like høye bud, skulle budgiverne med høyest bud vurderes mot hverandre ut fra en kvalitativ vurdering av hvem som var best egnet til å drive og utvikle eiendommen. De hensyn som ble tillagt vekt, er etter mitt skjønn i samsvar med de hensyn som etter konsesjonsloven § 9 skal tillegges vekt ved vurderingen av om det skal gis konsesjon. Jeg peker særlig på § 9 første ledd nr. 1, 3, 4 og 5. Fremgangsmåten synes med andre ord som godt egnet til å fremme konsesjonslovens formål, og det kan da ikke være avgjørende at den ikke er beskrevet i avhendingsinstruksen. Instruksens bestemmelse om at det høyeste bud skal antas, er for øvrig uansett ikke absolutt. Hvorvidt man kunne ha valgt en annen fremgangsmåte, for eksempel loddtrekning, vil jeg ikke gå inn på. Slik saken er opplyst for meg, kan det med andre ord neppe rettes kritikk mot måten kjøperen ble valgt ut på.

Den nærmere vurderingen av hvilken av de tre aktuelle budgiverne som var best egnet til å drive eiendommen, må nødvendigvis bli skjønnsmessig. Vurderingen krever dertil landbruksfaglig kompetanse. Det følger av ombudsmannsloven 22. juni 1962 nr. 8 § 10 annet ledd at ombudsmannen bare i begrenset grad skal uttale seg om slike skjønnsmessige spørsmål. Jeg må derfor nøye meg med å konstatere at skjønnskriteriene fremstår som saklige og at det ikke er påvist forhold som gir grunn til å sette spørsmålstegn ved skjønnet.

Du har fremholdt at kjøperen av eiendommen hadde et urimelig fortrinn på grunn av at hans far og kone hadde visse tilknytninger til henholdsvis salgsprosessen og driften av gården. Slik disse tilknytningene er beskrevet av departementet, kan jeg ikke se at saksbehandlingen lider av noen feil på dette punkt.

Endelig har du gjort innvendinger mot den takst som dannet grunnlaget for salget. Du mener at taksten var satt for lavt, og at en mer realistisk takst ville vært på omkring 6 000 000 kroner. I lys av at eiendommen ble lagt ut med et prisspenn på 6 500 000 til 7 000 000 og solgt for sistnevnte sum, er det vanskelig å se at en for lav takst eventuelt kan ha hatt noen betydning for utfallet av salgsprosessen. Jeg har derfor ikke grunn til å gå videre med dette spørsmålet.

På denne bakgrunn finner jeg å kunne la saken i bero med den forklaring departementet har gitt.



Arne Fliflet

Kopi: Landbruks- og matdepartementet