



Sindre Langesæter  
Ikeland 88  
5912 Seim

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/8260 - 23/83813

Sakshandsamar:  
Svein Arne Vågane  
svein.arne.vagane@alver.kommune.no

Dato:  
31.10.2023

## Innvilga konsesjon for overtaking av gnr. 192/1 Hopsdal i Alver kommune

**Administrativt vedtak: Saknr: 1144/23**

### VEDTAK:

Med heimel i konsesjonslova §§ 9, 9a og 11, jf. § 1gjev Alver kommune Sindre Langesæter og Karina Eikemo Haugsvær konsesjon på overtaking av gnr. 192, bnr. 1 Hopsdal i Alver kommune. Kjøpesum er kr. 5.180.500,-.

### Vilkår:

Kjøparane pliktar innan 01.05.2025 å flytte til gnr 192, bnr. 1 og bu der 5 år i samanheng.

Vedtaket vert sendt over til kart og oppmåling for føring i matrikkelen. Søkjar vil få melding om dette når det er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

### Saka gjeld

Sindre Langesæter og Karina Eikemo Haugsvær søker konsesjon på overtaking av gnr. 192, bnr. 1 Hopsdal i Alver kommune.

Eigedomen har fylgjande bygningar: Våningshus og driftbygning i god stand. Vidare reiskapshus og vedhus i middels stand og kårhus i dårleg stand.

Føremålet med kjøpet er å busetje seg på garden og å starte opp med sauehald.

Gnr. 192, bnr. 1 har i fylgje gardskartet slikt areal:

Fulldyrka jord	17,2 daa
Overflatedyrka jord	17,9 daa
Innmarksbeite	40,5 daa
Produktiv skog	116,5daa
Anna markslag	211,3 daa
Bygd areal med meir	4,4 daa
Totalt areal for bruket	407,8 daa

## **VURDERING:**

Søknaden er vurdert i høve konsesjonslova og «rundskriv M 1-2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt» utgjeve av landbruksdepartementet.

Konsesjonslova har som føremål å regulere og kontrollere omsetning av fast eigedom mellom anna for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest tenlege for samfunnet, mellom anna for å fremje landbruksnæringa, sikre ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld omsetjing av fast eigedom og omsynet til busetjing.

Etter konsesjonslova § 9 og 9a skal det ved avgjerse av søknad om konsesjon for overtaking av fast eigedom som skal nyttast med føremål landbruk, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

### *1.om overtakar sitt føremål vil ta i vare omsynet til busetjing i området*

Eigedomsoverdraginga er konsesjonspliktig då den er over 100 daa. Konsesjonslova § 11 gjev føringar på kva vilkår kommunen kan setje i høve mellom anna buplikt. Kommunen er oppteken av at kjøparar av landbrukseigedomar av ein viss storleik buset seg på eigedomen dei kjøper. Kommunen har lagt seg på den lina at vi fylgjer krav til storleik som gjev buplikt i saker der kjøpar er i nær slekt med seljar d.v.s. at vi fylgjer krava til den lovbestemte buplikta. Buplikt kan oppstå i denne saka når jordbruksarealet er over 35 daa og det er bygningar på bruket. Når kommunen vel å setje vilkår om buplikt, skal det grunngjevast.

Søkjarane opplyser at dei har planar om å flytte til garden frå om lag overtakingstidspunktet. I kjøpekontrakten er tidspunktet sett til 01.05.2024. Buplikt oppstår altså i gjevne tilfelle når ein søkjar for konsesjon på kjøp av landbrukseigedom. Føremålet med buplikt er mellom anna at det skal sikre busetjing på gardane også etter tidsrommet at pålegget om buplikt er over (5år). Dette er grunngjeve med at når nokon fyrst har budd på garden 5 år i samanheng, vil sannsynet for at dei held fram med å vere busette på garden, auke.

Administrasjonssjefen meiner det er viktig å sikre at søkjar vert buande på garden. Det vil vere best for garden og den drifta som er planlagt der, om eigarane og drivarane er busette på garden. Det same gjeld for bygda som heilskap då det er viktig for bygdamiljøet at folk er busette på gardane. Dette trass i at bruket ligg relativt nær Knarvik sentrum.

Det vanlege er at ein innan eitt år etter at konsesjon er gjeve må busetje seg på bruket og bu der fem år i samanheng. Sidan overdraginga skal skje så langt fram som 01.05.2024 er det naturleg at buplikta startar eit år etter dette. Buplikta vert då slik: Søkjarane skal innan eitt år etter overtaking av gnr. 192, bnr. 1 flytte til bruket og bu der fem år i samanheng.

### *2.om overdraginga medfører ei driftmessig god løysing.*

Kommunen har ikkje røkt etter om det er ynskje om tilleggsjord i området i forkant av handsaminga. Vi meiner at ressursgrunnlaget på denne eigedomen er så stort at sjølvstendig drift kan forsvarast. I dette tilfellet har vi òg fått konsesjonssøklarar som har planar om å starte opp att med saueproduksjon som nyleg vart lagt ned på bruket.

På generelt grunnlag vil vi minne om at frå 01.juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp til overdraging av eigedomen.

### *3.om søkjar er skikka til å ta over ein landbrukseigedom.*

Søkjarane har begge vakse opp på gard som har saueproduksjon. Dei er såleis skikka til å drive garden.

### *4.om omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert teke i vare.*

Ressursane på eigedomen skal disponerast på ein slik måte at produksjons- og utnyttingsevna vert teke vare på. Vi legg til grunn at søkjarane i kraft av den bakgrunnen dei har, har

interesse for og kunnskap om å ta vare på kulturlandskapet på garden og drive den slik at ressursane på garden vert forvalta på ein best mogleg måte.

§ 9a og priskontroll.

Vidare fylgjer det av konsesjonslova § 9a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) at «Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttas til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttas til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

*Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.»*

Det går fram av rundskriv M 1-2021 at for landbrukseigedomar med påståande bygningar og med over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord (seinare jordbruksareal) skal prisen i vurderast under konsesjonshandsaminga. I dette tilfellet har eigedomen 35,1 daa full- og overflatedyrka jord. Når kjøpesummen er under kr 3.500.000 skal kjøpet likevel ikkje prisvurderast. Kjøpesummen er oppgjeve til å vere kr 5.180.500,-. I denne saka skal det såleis gjennomførast priskontroll ved konsesjonshandsaminga. Meir om dette neste side.

I rundskriv M 1/2021 side 32 er det vist til rundskriv M-3/2002 «Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon». I dette rundskrivet er det gjeve retningsliner for korleis prisvurderinga skal gjennomførast. Retningslinene det her er tale om, er rett nok noko justert og presisert i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11.

I rundskrivet av 2002 vert òg omgrepet «Samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling» drøfta. Bakgrunnen for priskontroll for landbrukseigedomar er å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette er å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar til næringa og leggje til rette for eigarskap for landbrukseigedomar som gjev grunnlag for langsiktig og god ressursutnytting. Det er vidare eit mål å leggje til rette for å gjere det mogleg med inntekter og sosiale tilhøve som gjev stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket.

Omgrepet «forsvarleg prisutvikling i landbruket» var den gong (2002) nemnt i konsesjonslova § 1. Sjølv om dette omgrepet ikkje lenger er eksplisitt nemnt i føremålsparagrafen i konsesjonslova, legg Alver kommune til grunn at desse landbrukspolitiske måla ligg fast i alle fall om lag slik det var tenkt i 2001 jf. innhaldet i konsesjonslova § 9a der omgrepet er nemnt. Skal desse måla nåast, er det i fylgje rundskriv M-3/2002 naudsynt at mellom anna prisnivået på landbrukseigedomar ikkje er høgare enn kva som reflekterer eigedomen sitt driftsgrunnlag og den verdi eigedomen har som buplass. Dette utan at det vert stilt krav om urimeleg høg eigenkapital for ein kjøpar som, om det er nesten meir enn kva vedkomande kan makte økonomisk, avgrensar framtidige investeringar på bruket. Det vil i så fall ikkje vere i landbruket si interesse.

På den andre sida er ikkje føremålet å «fryse fast» prisane på landbrukseigedomar mellom anna med tanke på eigedomen sitt kredittgrunnlag. For låge prisar vil òg kunne hindre omsetning av landbrukseigedomar ved at eigarar av landbrukseigedomar ikkje finn det interessant å selje til for låg pris. Dette kan òg føre til at landbrukseigedomar forfell.

I saker der konsesjonssøknaden gjeld landbrukseigedomar med bygningar og over 35 daa full- og overflatedyrka jord og der prisen er over 3,5 millionar, skal kommunen såleis på sjølvstendig grunnlag vurdere prisen og grunnkje dette. Dette skal altså gjerast på sjølvstendig grunnlag tufta på føringar i rundskriv M-3/2002 justert for endringar som kjem fram i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11. Vidare bør erfaringar frå området og kommunen sitt frie skjønn liggje til grunn for vurderinga.

I rundskrivet frå 2002 går det fram at utgangspunktet for verdsetjing av landbrukseigedomar er avkastningsverdien. Nettoavkastninga per FEm er differansen mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnadar der innsett arbeid er rekna med, men rentekrav på grunnen vert halde utanom. For jordbruksareal og skog skal då avkastningsverdien nyttast. Produksjons-eigenskapane skal spegle av verdsetjingsmåten slik som årleg avling for jordbruksareal og pårekleleg kvantum som kan avverkast for skog.

For bygningar som driftsbygningar, våningshus, kårhus med meir skal det nyttast kostverdi som er nedskriven attkjøpsverdi. Dette gjev eit enklare grunnlag for verdiberekning samstundes som ein kan ta omsyn til tilstanden bygningane er i. Korrigeringsfaktor for alder, vedlikehald og kor eigna bygningane er, vil vere viktige moment i slike tilfelle.

For andre rettar og ressursar som ligg til eigedomen kan ein nytte avkastningsverdi eller kostnadsverdi alt etter kva rettar/ressursar det er tale om. Det er òg opna for skjønn.

I rundskriv M-1/2010 er tillegg for buverdi teke med som eit moment. Dette er tufta på tanken om at ein landbrukseigedom òg har ein verdi som «tomt» til bustadforemål. Avkastningsverdi vil for jordverdi og skogverdi vere tufta på fylgjande skjematiske oppsett:

Avkastningsverdi = årleg framtidig nettoavkastning/kapitaliseringsrentefot.

Konsesjonsbruket er ikkje synfare av kommunen.

I vurderinga av jord- og skogbruksverdiane legg kommunen til grunn arealoppgåvene ein finn i gardskartet. Dette kan avvike noko i høve kva som vert oppfatta som reelt.

I søknaden er det lagt ved takst av 04.09.2023 utarbeidd av byggmester Raymond Skare. Sidan kommunen ikkje har vore på synfaring, held vi oss til dei tekniske vurderinga som kjem fram der.

For den fulldyrka jord vert det sett avling på 650 FEm (Fôreiningmjølk) per daa. Tilsvarande for overflatedyrka jord vert det sett 400 FEm/daa. For innmarksbeite vert det sett 200 FEm/daa. Alle desse tala er skjønsmessig vurdert. Verdien av FEm vert sett til 0,55 kr. Kapitaliseringsfaktor er 4% jf rundskriv M 1/2021 side 32.

Verdien per FEm vert då sett til kr 0,55/FEm. Med i prisen på FEm er areal- og kulturlandskap.

Fulldyrka jord:	$(650\text{FEm}/\text{daa} \times 0,55 \text{ kr}/\text{FEm}/0,04) \times 17,2 \text{ daa}$	= 153.725,-
Overflatedyrka jord:	$(400\text{FEm}/\text{daa} \times 0,55 \text{ kr}/\text{FEm})/0,04) \times 17,9 \text{ daa}$	= 98.450,-
Innmarksbeite:	$(200\text{FEm}/\text{daa} \times 0,55 \text{ kr}/\text{FEm})/0,04) \times 40,5 \text{ daa}$	= 111.375,-
<b>Sum jordbruksareal:</b>		<b>= 364.000*</b>

**\*avrunda**

Vurdering av skogen:

Produktivt skogareal er på 116,5 daa jf. Gardskartet. Skogen er oppdelt i fleire mindre teigar, ofte med anna areal i mellom.

Skogsareala er vurdert på bakgrunn av ortofoto.

Verdien vert ut frå skjønn vurdert til **kr 70.000,-**.

Hjortejakt:

Ved ei normltildeling vil eit bruk av denne storleik i snitt få tildelt 0,5 hjortedyr.

Verdien av løyva kan vurderast på fleire måtar. Ein av dei er rein kjøtverdi.

Legg ein til grunn ei snittvekt vekt på 54 kg for vaksne dyr (kølle og bukk) utgjør dette om lag 27 kg/år for 0,5 dyr. Vel ein å kapitalisere dette over 15 år (15 år er valt då kommunen tenkjer at på eit eller anna tidspunkt må kjøpar få inntekt av jaktverdien fullt ut) får ein slikt resultat.

Verdi jaktrett:

27 kg x à 80kr/kg = kr 2.160,-

Kapitalisert verdi 4% og 15 år: kr 2.160 x 11.1184\* = kr 24.000,- (avrunda)

\*Kapitaliseringsfaktor

Kjøpar kan velje å leige ut jakta. Dette vil gje ei monaleg større verdi av jakta. Samstundes vil det føre med seg ein del ekstra arbeid i høve utleige, oppfølging av jegerar med meir. I tillegg lyt et til samarbeid med nabobruk.

Om vi legg til grunn jaktinntekt utan at arbeid er trekt frå på kr 10.000,- per dyr, noko som ligg i høgste prisleiet, gjev dette i snitt kr. 50.000,- år dvs 5.000 for dette bruket. Kapitalisert med 4% over 15 år gjev dette fylgjande: kr 5.000 x 11,1184 = 55.600,-.

Sidan utgifter til arbeid med meir ikkje er teke med ved utleige, vel kommunen å setje verdien som eit snitt av desse to ulike måtane å verdsetje hjortejakta på.

Verdi hjortejakt vert då  $(24.000,- + 55.600)/2 = \mathbf{39.800,-}$ .

Bustadhuset:

Bustadhuset er oppført i 1988 og dei to etasjane har eit samla bruttoareal på 210m<sup>2</sup>. Det kjem ikkje fram større skader. Bygningen gjekk gjennom ein større oppgradering i 2014-2017. Det vart då bygd/oppgradert to nye bad, stove og kjøkken. Det er ikkje utleigeeining i bustaden.

Med bakgrunn i andre liknande saker i området, verdset kommunen bustaden til **2.8 millionar**.

Kårhuset:

Kårhuset er i særst dårlig stand. Oppført i 1900 og med samla bruttoareal på 116m<sup>2</sup>. Slike bygningar kan vere vanskeleg å verdsetje då dei lett utgjør ein utgiftspost snarare enn ein ressurs. Spørsmålet er om det er kondemnerbart eller kan setjast i stand. Ut frå skjønn set vi verdien til **kr. 50.000,-**.

Driftsbygning frå 2005 med bruttoareal 200m<sup>2</sup>. Bygningen inneheld husdyrrom, silo, garderobe og møkakjellar. De har plass til 55 v.f.s. og er i god stand. Det er montert brannvarslingsanlegg som er lovpålagt å ha om ein produserer for fullt i bygningen.

Verdien av bygningen vert sett til **kr. 900.000,-**.

Reiskapshus og vedhus vert samla verdsett og ut frå skjønn verdsett til **kr. 120.000,-**.

Buverdi:

Buverdi kan setjast på eit bruk med tanke på å synleggjere at eit gardsbruk også er ei buplass og slik sett har ein tomteverdi. Nærleiken til sentra kan vere avgjerande for storleiken til buverdien, medan storleiken på bruket ikkje skal ha noko å sei. I dette tilfellet, med nærleiken til Knarvik/Frekhaug og for så vidt Bergen og industribyen Mongstad, meiner kommunen at ein buverdi på **kr 900.000,-** må kunne forsvarast.

**Oppstilling av verdier:**

Innmarksareal	364.000
Skog og jakt	109.800
Andre leigeinntekter	203.000
Våningshus	2.800.000
Driftsbygning	900.000
Naust med plass til overnatting + naust Syslakvågen	120.000
Buverdi	900.000
Sum	5.396.800

Dette er over kjøpesummen. Kommunen har såleis ikkje merknad til prisen.

**Konklusjon:**

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknad, men der det vert sett vilkår om buplikt.

**Regelverk**

- Konesjonslova
- Rundskriv M 1-2021 Konesjon, boplikt og priskontroll
- Forvaltningslova
- Offentleglova

**Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

**Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «23/8260»

Med venleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

**Mottakarar:**

Karina Eikemo Haugsvær  
Sindre Langesæter

Ikeland 88  
Ikeland 88

5912 Seim  
5912 Seim