

Alver kommune  
Landbruksetaten

Foretaksnavn: Fana Sparebank Eiendom AS  
Foretaksregisteret: Orgnr. 958499558MVA  
Dato: 30.01.2020  
Oppdragsnr.: 1-18-0256  
Kontaktperson: Per Christian Lønning  
Telefon: 55 91 99 22  
Epost: Per.Christian.Loening@fanasp  
parebank.no

## Vedrørende klage - søknad om konsesjon – sak 19/2026

Vi viser til inngitt klage i anledning konsesjon.

### Kort om historikken:

Fana Sparebank Eiendom AS (Megler) bistod Hordaland Fylkeskommune (Selger) i anledning utlysning i markedet og inngåelse av opsjonsavtale, hvor avtale ble inngått med HUI Gruppen AS (Kjøper). I ettertid av inngått avtale ønsket Kjøper å endre opsjonsavtale til en kjøpsavtale hvor Kjøper overtok Eiendommen før eventuell omregulering. Det vises til saksfremstilling fra Hordaland Fylkeskommune og vedtak i fylkestinget, her vedlagt som bilag 1 og 2

### Kort om vårt syn på konsesjonssaken:

Hjemmel for konsesjon følger av konsesjonslovens § 9.

#### **§9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)**

*Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig 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.*

Med «særlig vekt på» må forstås som at de fire nente hensyn ikke alene skal være utslagsgivende; kun at de skal vektlegges særlig.

#### Ad punkt 1:

Ervrevet vil på kort sikt ikke påvirke hensynet til bosettingen i området.

På lengre sikt vil imidlertid ervervet kunne påvirke bosettingen positivt idet Kjøper har planer om å utvikle området (gjennom å fremme planforslag).

#### Ad punkt 2:

Eier av nabogården leier allerede arealet han benytter på bnr 1. Dette leieforholdet vil løpe uavhengig av ervervet. Leiekontrakt er vedlagt i bilag 3.

På kort sikt vil således ervervet ikke påvirke den driftsmessige løsningen.

På lengre sikt, dersom Eiendommen ikke er omregulert ved utløpet av leieperioden, vil det være naturlig å fortsette leieforholdet, uten at dette er nærmere avklart. På det tidspunktet Eiendommen eventuelt skulle være regulert til annen bruk enn landbruk vil det derimot ikke

være en god løsning dersom arealer skulle vært overdradd til nabobruket. Uansett vil vilkår om avståelse kunne medføre at avtalen mellom Kjøper og Selger ikke lar seg gjennomføre.

Ad punkt 3:

Kjøper har som det fremgår ikke planer om selv om drive landbruk, men har i sin avtale med Selger forpliktelser i forhold til utvikling av områdene. Kjøper skal også hensynta fortsatt drift og utvikling av golfbanen.

Ad punkt 4:

På kort sikt medfører ervervet ingen endringer.

Endringer på lengre sikt vil måtte skje gjennom planprosesser. Planprosessene vil sikre et solid beslutningsgrad hvor ulike instanser, herunder landbruksetaten, vil bli hørt.

Beslutningsgrunnlaget for å sikre best helhetlig ressursforvaltning vil således være bredere belyst enn hva tilfellet er kun ved konsesjonsbehandling.

Ad andre forhold:

Som opplyst foreligger det en politisk godkjent avtale, hvor avtalen slik den foreligger ikke lar seg gjennomføre uten at konsesjon innvilges. Det bes om at hensynet til at annet politisk vedtak, som er ment å sikre utvikling av området, blir vektlagt.

Kjøper redegjør i eget brev for deres planlagte bruk og de problemer konsesjonsvilkåret som er satt skaper både for drift av Eiendommen og den videre utvikling av området. Til sistnevnte påpekes det at leieavtalene for golfanlegget har en varighet på ca 20 år og at det kun er omhandlede bnr 1 som ikke har begrensninger i form av langvarige leieavtaler og derved kan utvikles.

Hjemmel for å stille vilkår følger av konsesjonslovens §11, 1.ledd

#### § 11.(vilkår for konsesjon)

*Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.*

Med «påkrevd» må forstås som at vilkåret må være nødvendig for å oppfylle de formål loven skal fremme.

Nabobruket leier som kjent 15 daa dyrket mark. Med det vilkåret som er stilt om avståelse av omlagt 68 daa fra gnr. 4 bnr. 1, som er 53 daa mer enn dagens bruk, vil nabobruket få overført til seg areal som det i dag ikke er avhengig av i sin egen drift. Det er derfor etter vårt syn vanskelig å se dette er «påkrevd» for å oppfylle hensynene bak loven.

I denne sammenheng påpekes det at det ved salg av eiendom til landbrukstakst, reelt skjer en verdioverføring fra kjøper til eier av nabobruket. Denne verdioverføringen vil kunne være betydelig dersom deler av arealene skulle bli regulert til annet formål enn dagens.

Med vennlig hilsen Fana Sparebank Eiendom AS



Per Christian Lønning