

Meland kommune
v/ Laila Bjørge
laila.bjorge@meland.kommune.no

Foretaksnavn: Fana Sparebank Eiendom AS
Foretaksregisteret: Orgnr. 958499558MVA
Dato: 15.11.2019
Oppdragsnr.: 1-18-0256
Jurist: Per Christian Lønning
Telefon: 55 91 99 22
Epost: Per.Christian.Loenning@fanasp
parebank.no

Vedrørende søknad om konsesjon

Vi viser til deres brev av 11.11.2019 hvor dere i anledning konsesjonsbehandlingen forspør om vårt syn vedrørende avståelse av om lag 68 daa arealer til nabobruket. Vi antar at en med «avståelse» mener en pålagt avståelse mot vederlag, dvs et pålagt videresalg.

Vi har forhørt oss med kjøper, HUI-gruppen As. Deres synspunkt er at de ikke ønsker avståelse av dette arealet. De har foreløpig ikke konkretiserte planer for de ulike arealene de skal overta, men ser samtidig at en avståelse potensielt kan sette begrensninger i fremtidige muligheter. Av den årsak er avståelse ikke ønskelig for dem.

I den forbindelse gjør jeg (som det også fremgår av tidligere oversendt prospekt) oppmerksom på at kjøper har inngått en avtale med Hordaland Fylkeskommune hvor kjøper har forpliktet seg til på sikt å fremme forslag om omregulering av deler av arealene de kjøper. Selv om slike planforslag ikke nødvendigvis vil involvere områdene det nå er tale om å avstå, kan det selvsagt ikke utelukkes at avståelse kan medføre problemer i den senere reguleringsprosess mm. Jeg gjør her oppmerksom på at endelig utfall av potensiell planprosess uansett være politisk styrt. Prosessen vil naturligvis skje i dialog med kommunen, herunder med de muligheter som vil være for landbruksetaten til å få uttale seg. I henhold til den inngåtte avtalen mellom partene skal en i prosessen ha som formål å finne en så optimal regulering som mulig. I dette ligger det at det vil kunne være en mulighet at det aktuelle arealet på 68 daa på gnr. 4 bnr. 1 også i fremtiden vil være utlagt som LNF i en ny reguleringsplan.

Den nevnte avtale ble politisk godkjent den 01.10.2019. Det kan følgelig skape problemer for partene dersom kjøper avskåres fra å kunne overta deler av arealene som var forutsatt. I ytterste konsekvens kan dette medføre at avtalen må reforhandles og/eller at en revidert avtale må bli politisk behandlet på nytt.

Det er kun 15 daa av arealet som er dyrket. Dette arealet leies allerede av nabobruket.

Hva gjelder landbruksetatens anledning til å stille slike vilkår viser vi innledningsvis til konsesjonslovens § 11, 1. ledd hvor det fremgår at konsesjon «kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av de formål loven skal fremme.»

Nabobruket leier som nevnt 15 daa dyrket mark. Med et vilkår om videresalg av 68 daa på 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 vanskelig å se at et slikt vilkår ligger innenfor konsesjonslovens formål.

Hertil påpekes at det ved salg av eiendom til landbrukstakst, reelt skjer en verdioverføring fra kjøper til eier av nabobruket. Dette skaper igjen en skjevhet i den allerede inngåtte (og politisk godkjente) avtale mellom partene.

Videre er det viktig å påpeke at ved kjøpers overtakelse vil dagens bruk holde frem iht. til inngåtte leieavtaler. Slik en ser det vil det også etter leieavtalenes utløp være naturlig at ny grunneier fremleier arealene, selv om dette selvsagt er usikkert.

Hva gjelder øvrig bruk av eiendommene henviser jeg til uttalelse fra HFK v/ Guro Klyve:

«Hordaland fylkeskommune kjøpte Leivik gard på Fløksand i Meland kommune i 1907. I 1909 ble det startet husmorskole på gården. Fløksand husmorskule var i drift fram til 1992, og det var tett samarbeid mellom gården og skolen. 5 år senere ble gårdsdriften lagt ned. Eiendommen består i dag av gnr. 4 bnr. 1, 25 og 63, og den har et samlet areal på 1 162 daa. Fra gårdsdriften ble lagt ned, dvs. i 1997, har gnr. 4 bnr. 25, som har et areal på 921 daa, vært leid ut til Stiftelsen Meland Golf & Naturpark til golfbane. Stiftelsen leier også den tidligere husmorskolen som klubbhus og driftsbygningen som verksteds- og lagerbygg. Disse bygningene ligger på gnr. 4 bnr. 63, og anlegget blir driftet av Meland Golfklubb. Leieavtalene løper til 31.12.2040. Det som fortsatt er av dyrket mark ligger på gnr. 4 bnr. 1. Den dyrkede marken leies ut til en naboeiendom, som har et gårdsbruk i drift. Arealet er på 15 daa, jf. vedlagte avtale om jordleie. Avtalen er inngått for 10 år og gjelder ut 2023.»

Vi håper med dette at etaten kan innstille på positivt vedtak på vår søknad.

Vedlegg: Leiekontrakt

Eventuelle spørsmål bes rettet til undertegnede.

Med vennlig hilsen



Per Christian Lønning

Advokat

T: 55 91 99 22 | 472 66 552 | 55 91 99 60

E: per.christian.lonning@fanasporebank.no