



Parken Treningssenter AS  
c/o Espen Lund Hindenesvegen 806  
5993 Ostereidet

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/29 - 23/10025

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

Dato:  
06.02.2023

## **Innvilga konsesjon til Parken Treningssenter AS for kjøp av eigedom - gbnr.21/4 Hindenes**

**Administrativt vedtak: Saknr: 131/23**

### **VEDTAK:**

**Med heimel i konsesjonslova § 1 og 9 gjev Alver kommune Parken Treningssenter AS konsesjon for overtaking av gnr. 21, bnr. 4 Hindenes.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga under.**

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

### **Saka gjeld**

Parken Treningssenter AS søker konsesjon på gnr. 21, bnr. 4 Hindenes i Alver kommune. Seljar er Marita Meland Tunes og Espen Lund. Tunes/Lund eig Parken Treningssenter AS. Tunes/Lund fekk konsesjon i samband med kjøp av eigedomen i 2013 av dåverande Lindås kommune. Subsidiert vert det søkt om fritak for konsesjon i samband med overføringa. Kjøpesummen er kr 4.500.000,-. I kommuneplanen sin arealdel ligg heile gnr. 21, bnr. 4 i LNF-område.

### **OM GILDSKAP**

Avdelingsleiar landbruk har erklært seg ugild. Dette er godkjent av kommunen og sakshandsamar legg saka til rette slik at overordna leiar kan ta stilling i saka.

### **VURDERING:**

Parken Treningssenter AS er eit treningssenter mynta på personar busette i nærområdet, det vil sei Eikanger-området i Alver. Tilbodet, eit ubemanna treningssenter, er det mange som nyttar seg av i dag. Parken treningssenter held ikkje til på gnr. 21, bnr. 4. Eigarane har i dag tilbod om behandling namnsett «Hel behandling» som i dag er knytt til treningssenteret. Tunes/Lund har planar om å utvikle dette behandlingssenteret vidare, mellom anna er det ynskje om å nytte gnr. 21, bnr. 4 som eit tilbod i rolege omgjevnader utan forstyringar, men

gjærne i kombinasjon med tilbod innan rekreasjon/friluftsliv/utleige av kajakk/kano osv, eventuelt i kombinasjon med dyr/gardsliv. I den samanheng vert det, med bakgrunn i finansiering, primært søkt om konsesjon for at Parken Treningssenter AS kan ta over gnr. 24, bnr. 1, sekundært vert det søkt om mellombels/fritak for at konsesjon er naudsynt i samband med overtakinga.

Sidan Parken Treningssenter AS er ein annan «juridisk person» enn Tunes/Sunde, finn Alver kommune at overdraginga treng konsesjon. Dette sjølv om seljar av gnr. 24, bnr. 1 er dei same som eig Parken Treningssenter AS som skal ta over eigedomen.

Gnr. 24, bnr. 1 har i fylgje gardskartet slikt areal:

Fulldyrka jord	0,0 daa
Overflate dyrka jord	3,1 daa
Innmarksbeite	16,1 daa
Produktiv skog	162,5 daa
Anna markslag	9,7 daa
Bustad med meir	2,8 daa
<u>Ikkje klassifisert areal</u>	<u>0,0 daa</u>
Sum	194,2 daa

I søknaden er fylgjande bygningsmasse gjeve opp:

- Bustadhus bygd i 1925 med god teknisk tilstand
- Driftsbygning bygd i 1924 med middels teknisk tilstand (i ferd med å verte renovert)
- Naust bygd i 1925 med middels teknisk tilstand (i ferd med å verte renovert)
- Garasje bygd i 1990 med god teknisk tilstand.

Alle konsesjonssknadar skal vurderast i lys av I konsesjonslova § 1 – fremålsparagrafen – der det heiter:

*«Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringsen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, almenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 5. hensynet til bosettingen.»*

Utfyllande opplysningar om konsesjonslova § 1 sin plass i konsesjonsvurderinga, finn ein i førearbeida til konsesjonslova. I Ot. prp. Nr 79 2002-2003, side 76 finn ein m.a. fylgjande:

*«Formålet er å sikre slike eier- og bruksforhold som er mest ganglig for samfunnet. Det er søkeren og hans formål med ervervet som danner utgangspunkt for vurderingen. Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende.»*

I vedlegg til søknaden skriv noverande eigarar mellom anna at dei har lagt ned store ressursar i oppgradering av bygningsmassen, gjerder med meir på bruket. Vidare har dei bygd opp ein flokk med villsauar og prøvd anna husdyrhald i avgrensa omfang. Dei ser no at garden ikkje eignar seg for tradisjonell gardsdrift. Dette då jordbruksarealet er for avgrensa til å få nok eigeprodusert fr eller til dyrking av andre vekstar. Det vil òg vere utfordrande, om ikkje

umogeleg, å ta ut skog p.g.a. manglande tilgang til skogen. Ei frådelt tomt nær tunet, har òg vanskeleggjort utviklinga av garden.

Bustadhuset på bruket har vore brukt som heilårsbustad over ein 10-årsperiode. Nyleg har Tunes/Lunde kjøpt ein bustad i Knarvik og er busette der mellom anna p.g.a. born og liten tilgong til buss frå Hindenes i høve trening og anna som går føre seg i Knarvik på kveldstid.

Kommunen oppfattar det slik at det framleis vil vere sauehald på bruket i eit avgrensa omfang, tilpassa ressursgrunnlaget på garden. Dette vert mellom anna gjort for å halde kulturlandskapet i hevd. Dette indikerer at bruket vil ha tilsyn ofte slik søkjar peikar på i andre samanhengar som helgebesøk med meir. Kommunen sitt inntrykk er at søkjar har tenkt igjennom drift av skogen og funne at det er vanskeleg å økonomisk forsvare drift der, mellom anna på bakgrunn av manglande tilkomst. Skogen let seg uansett drive sjølv om ingen bur på eigedomen.

Søkjar opplyser at målet på sikt er, når borna har flytta ut, å kjøpe attende garden som privatpersonar og flytte attende dit.

Søkjar sitt hovudføremål er altså å drive behandlingssenter. Men det skal òg drivast med dyrehald tilpassa ressursane på bruket. Konesjonslova § 9 listar opp moment som skal vurderast når eigedomen saka gjeld skal nyttast til landbruksføremål: 1. ledd lyder slik:

*«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særleg 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»*

Vidare heiter det i 3.ledd:

*«Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til den som har yrket sitt i landbruket.»*

Eit aksjeselskap (AS) er eit selskap der eigar berre heftar for den kapital som dei har gått inn med i selskapet. Det vil sei at eit AS er eit selskap med avgrensa (begrenset) ansvar.

Søknadar om konsesjon for overtaking av landbrukseigedomar skal òg vurderast i lys av jordlova sine føremål. Dette går mellom anna fram av Rundskriv M 35-95: «Om jordlovens formål». Å disponere arealressursane på ein måte «som gjev ein tenleg, variert bruksstruktur...». Fylgjande er sagt i M 35-95.

*«Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven og ved de ordninger det legges til rette for i forskrifter hjemlet i loven».*

Føremålet til søkjaren med overtakinga må særleg vurderast i høve dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande m.a. i konsesjonslova § 9. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gjevast om det ikkje ligg føre sakleg grunn til å avslå søknaden. Ein skal altså velje løysinga som er mest gagnleg for samfunnet, noko som inneber at ein må velje mellom dei alternativa ein har.

Konesjonssøknaden kan anten komast i møte eller verte avslegen, eller den kan verte innvilga på vilkår. Konesjonslova § 11 opnar for at det kan fastsetjast «... slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.»

Den sentrale landbrukspolitikken har som mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad skal eigast av fysiske personar (altså t.d ikkje eit AS), som sjølv bur på og driv eigedomen. I denne saka kan vi ikkje sjå at dette er aktuelt å leggje vekt på med noko tyngde all den tid seljar er eigarar av selskapet som står som kjøpar. Det er då òg opna for å gje konsesjon for andre eigarformer som til dømes eit AS, jf. konsesjonslova § 3.ledd.

Vurdering av momenta i konsesjonslova § 9.

#### **Omsynet til busetnad:**

I dette tilfellet ser vi ikkje at å gje konsesjon til eit AS i dette tilfellet, leier til nemneverdige uheldige sider med tanke på intensjonane i konsesjonslova. Dette då noverande eigarar sidan dei fekk konsesjon i 2013, har synt vilje og evne til å setje garden i stand, ja nærast byggje den opp att frå «grunnen av». Grunngeving for dette er at noverande eigarar alt har vore busett på garden om lag heile den tida garden har vore i deira eige. Å nekte konsesjon vil ikkje endre dagens situasjon til noko positivt i høve busetnad i dette tilfellet. Buplikt har heller ikkje vorte pålagt i andre saker med eigedomar av slikt avgrensa ressursgrunnlag siste åra. Dette då summen av jordbruksarealet ikkje overstig 35 daa og/eller arealet registrert som produktiv skog ikkje overstig 500 daa.

#### **Driftsmessige gode løysingar:**

Med tanke på driftsmessige gode løysingar, har Alver kommune siste åra gjeve konsesjon i samband med eigarskifte i mange saker som gjeld eigedomar med tilnærma likt ressursgrunnlag. Etter kommunen sitt syn ville det vere tvillaust usakleg forskjellshandsaming om ein skulle nekte konsesjon eller setje usaklege vilkår i dette tilfellet.

#### **Om kjøpar er skikka til å ta over eigedomen.**

Kjøpar skal nytte eigedomen til treningssenter og utvikle det vidare. Som privatpersonar har dei som nemnt bygd opp eigedomen og slik lagt ned omfattande ressursar på bruket dei knappe 10 åra eigedomen har vore i deira eige. Vi ser ingen grunn til at dette eigarskiftet vil gje dårlegare vedlikehald av bygningane eller garden elles enn kva tilfellet ville vore om konsesjon ikkje vart gjeve eller på vilkår som ville vere utfordrande for kjøpar.

#### **Om kjøpet tek i vare omsynet til heilskapleg ressursgrunnlag og kulturlandskapet.**

Det ville vore mindre heldig om t.d. den nye eigaren let bygningane forfalle, men i dette tilfellet har, som nemnt, noverande eigar som privatpersonar synt evne og vilje til å vedlikehalde og gradere opp bygningsmassen på bruket. Det vil heller ikkje vere i deira interesse å la eigedomen forfalle all den tid dei skal nytte den i næringssamanheng både som jordbruk, rett nok i avgrensa omfang, og som behandlingssenter. Det vil heller ikkje vere i deira interesse å leggje så mykje ressursar i bruket for så å la det forfalle.

Når det gjeld pris skal kommunen ikkje ta stilling til denne for bruk med brukande bygningar og der jordbruksarealet er under 35 daa. Dette med bakgrunn i konsesjonslova § 9a 1.ledd som gjeld priskontroll på landbrukseigedomar. § 9a har fylgjande ordlyd:

*«Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes 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 nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.»*

#### Konklusjon:

Med bakgrunn i det som kjem fram ovanfor, finn Alver kommune at søknad om konsesjon i dette tilfellet skal komast i møte utan vilkår.

#### Regelverk

Konsesjonslova  
Rundskriv M 1/2021 «Konsesjon, priskontroll og boplikt»  
Jordlova  
Rundskriv M 35-95 «Om jordlovens formål»  
Forvaltningslova

#### Mynde

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

#### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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.: «23/29»

Med venleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta  
Tenesteleiar

Svein Arne Vågane  
Rådgjevar

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

#### Mottakarar:

Parken Treningssenter As

c/o Espen Lund  
Hindenesvegen 806

5993 Ostereidet