
Saksbehandler: Marie Skavnes
Arkivsaksnr.: 21/2690

Arkiv: V60 &18

GBNR 60/1 - SKARSMOEN - SØKNAD OM KONSESJON

Vedlegg:

Landbrukstakst utstedt av takstmann Amund Forset datert 11.11.2020

Kartutsnitt Skarsmoen 1:50000

Kartutsnitt seter og parsell i Øyer Statsallmenning 1:20000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Konsesjonssøknad datert 09.07.2021

Kjøpekontrakt mellom partene datert 09.07.2021

Salgsoppgave utstedt av Landkreditt Eiendom

Sammendrag:

Andreas Bergesen Kolstø søker konsesjon på Skarsmoen gård g/bnr 60/1 i Øyer kommune. Selger er Merethe Grendal Næsbø. Kommunedirektøren mener ervervet gir en god driftsmessig løsning og at erverver er skikket til å drive eiendommen. Kommunedirektøren mener den avtalte kjøpesummen ligger om lag kr en million over eiendommens verdi satt etter bruksverdi prinsippet.

En stor andel av eiendommens aktiva er knyttet til bygninger som er tilrettelagt for turistvirksomhet og utleie. Kommunedirektøren vil bemerke at det er større usikkerhet knyttet til fastsettelse av bruksverdi av slike bygg enn rene landbruksbygg. Eiendommens næringsgrunnlag er i stor grad også relatert til annen virksomhet enn tradisjonelt landbruk.

Etter en samlet vurdering er kommunedirektøren kommet til at hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling kan tillegges mindre vekt enn f.eks. hensynet til bosetting og verdiskapning. Dette i lys av at Skarsmoen i stor grad framstår som en turistbedrift. Kommunedirektøren tilrår på dette grunnlaget at kjøpesummen godkjennes og at søknad om konsesjon innvilges. Av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet, mener kommunedirektøren at det bør settes vilkår om fem års personlig boplikt med ett års frist for tilflytting.

Saksutredning:

Andreas Bergesen Kolstø søker konsesjon på Skarsmoen g/bnr 60/1 i Øyer kommune. Selger er Merethe Grendal Næsbø som selv kjøpte eiendommen i 2012. Den avtalte kjøpesummen er kr 7.550.000.

Kolstø er bosatt i Hof i Vestfold og Telemark fylke. Han opplyser at det er tre familier som planlegger å flytte til garden; han og hans familie, hans foreldre og hans bror med familie. Det er opplyst at det planlegges å etablere tre boenheter i våningshuset hvor de skal ha felles husholdning.

Erververs formål opplyses å være økologisk grønnsaksproduksjon som markedshage, honningproduksjon med 15-20 bikuber, småskala geitehold og eggproduksjon. Det planlegges melkeproduksjon med 15-20 kyr med lokal foredling. Dyrkamarka og arealene i fjellet vil bli benyttet til grasproduksjon og beite. Fire av utleiehyttene skal leies ut.

Som kvalifikasjoner opplyses det at erverver har tatt agronomutdanning på videregående skole.

FAKTA OM EIENDOMMEN:

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3440-60/1 Areal i dekar									
3440-60/1	3	42,8	0,0	3,0	173,3	2,5	53,4	0,0	275,0
3440-155/1/315	1	38,7	0,0	0,0	0,0	8,1	0,0	0,0	46,8
3440-155/1/513	1	75,1	0,0	9,3	11,4	13,6	1,0	0,0	110,4
Sum	5	156,6	0,0	12,3	184,7	24,2	54,4	0,0	432,2

Dyrkamarka i Skarsmoen ligger fordelt på fem skifter rundt garden mellom 2,6 og 15 daa. Det vesentligste av dyrkamarka ligger i Øyer Statsallmenning. Festenr. 315 er en tilleggsjord-parsell beliggende ved Pølen. Festenr. 513 er setra i Åstdalen. Her ble det drevet setring inntil for ca. 20-30 år siden.

Skogen ligger i hovedsak rundt garden. Deler av skogen ligger mellom Kongsvegen (gamle E6) og Lågen. Det er en mindre teig i baklia som ligger innenfor naturreservat.

Bygningsmassen på gården består av følgende:

- Våningshus med resepsjon, kjøkken, spisesal, 6 utleierom m/bad, leilighet for brukerfamilien m.m.
- Driftsbygning brukt til melkeproduksjon
- Vognskjul/garasje
- Stabbur
- 4 utleiehytter
- 2 eldre små utleiehytter

På setra i Åstdalen er det eldhus, uthus og seterfjøs. På dyrkningsparsellen er det ei kvilebu.

Tidligere eier har drevet med gårdsturisme (hytteutleie, besøksgård, ridning på hest, møtelokaler). Melkeproduksjonen på gården ble avviklet i 2018 og melkekvota er solgt.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier:

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 for blant annet å tilgodese:

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Dette ervervet faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Konsesjonsloven §9 sier at *Ved avgjørelse 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*

Konsesjonsloven § 9a sier følgende:

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.

Vurdering:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Det er for øvrig driveplikt på jordbruksarealene.

Boplikt

Iht. §9, første ledd skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn i konsesjonsbehandlingen. I følge §11 skal kommunen ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet vurdere om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Kommunen kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Eiendommen har over 35 daa dyrka mark. Dette innebærer at om en med odelsrett overtok eiendommen, ville denne kunne overta konsesjonsfritt, dersom en tilflyttet eiendommen innen ett år og bebodde den i minimum fem år (lovbestemt boplikt).

Bosettingshensynet

Hensynet til bosetting er satt for å sikre at bosettingen kan opprettholdes eller styrkes i det aktuelle området. Vurderingen skal ta utgangspunkt i det konkrete området garden ligger i, jf. rundskriv M-3/2017. Det er altså ikke utviklingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Skarsmoen ligger mellom Øyer og Tretten og det er 5 km til Tretten sentrum. Til Lillehammer er det ca. 25 km. Eiendommen ligger med kort avstand til både Kongsvegen og E6, og ligger utenfor område med nedsatt konsesjonsgrense. Dette er et område hvor fraflytting sannsynligvis ikke vil være et problem. Hensynet til bosetting taler derfor i mindre grad for at det er nødvendig å oppstille vilkår om boplikt.

Vanligvis er det slik at en bebodd eiendom holdes bedre i stand enn en ubebodd eiendom. Dermed vil boplikt være påkrevd ut fra hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Erfaringer viser også at eiendommer som bebos av eier holdes i bedre hevd enn eiendommer som blir leid ut. Når eiendommen bebos av eier, gir det også større deltagelse i lokalmiljøet da leietagere oftere skifter bosted. Det er kommunen som setter vilkår for konsesjon, og dermed hvor lang boplikten skal være. I slike sammenhenger har det vært vanlig å sette vilkår om 5-års boplikt, som er det samme som den lovbestemte boplikten for overdragelse på odel.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning

Vurderingstemaet under dette punktet er om det bør oppstilles boplikt for å ivareta de samlede ressursene på eiendommen for framtidige generasjoners behov, både hva gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger og andre deler av eiendommen.

På Skarsmoen ble melkeproduksjonen avvirket i 2018, i de senere årene har tidligere eier drevet grønn omsorg gjennom Inn på Tunet. Nye eier opplyser om i søknaden at skog, dyrka mark og setrene i hovedsak vil bli brukt til grasproduksjon og beite, da de har som planer om å drive økologisk grønnsaksproduksjon, honningproduksjon, småskala geitehold og eggproduksjon. Det er også opplyst om at de ønsker melkeproduksjon med 15-20 dyr til lokalforedling. De 4 moderne utleiehyttene vil bli leid ut.

Kommunedirektøren mener etter dette at hensynet til helhetlig ressursforvaltning med tyngde taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt.

Hensynet til kulturlandskapet

Kommunedirektøren mener at personlig boplikt på en bedre måte vil ivareta kulturlandskapet enn upersonlig boplikt. Kulturlandskapet er skapt av mennesker og behovet man har hatt for å utnytte naturressursene fullt ut. Likeledes er det bare menneskene som kan forvalte og vedlikeholde kulturlandskapet i en tid der naturressursene synes å ha mindre eksistensiell betydning. Kulturlandskapet holdes best i

hevd når mennesket er i og i pakt med landskapet, noe som ikke synes å være forenlig med at eier ikke er til stede på eiendommen.

Kommunedirektøren legger til grunn at det vil finne sted en mer intensiv bruk av kulturlandskapet med eiers stedlige tilværelse. En mener derfor at personlig boplikt på en bedre måte vil ivareta kulturlandskapet enn upersonlig boplikt. Kulturlandskapet holdes best i hevd når mennesket er i og i pakt med landskapet, noe som ikke synes forenlig med at eier ikke er tilstede på eiendommen.

Bolighusets tilstand

I noen tilfeller kan bolighusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler mot å pålegge boplikt.

Våningshus med resepsjon, kjøkken, spisesal, 6 utleierom m/bad, leilighet for brukerfamilien m.m. var oppsatt i 1760, det ble restaurert i 1988 og ombygget og modernisert i 1993. I landbrukstaksten av 11.11.2020 beskrives bebyggelsen som normalt vedlikeholdt, men at det likevel må påregnes kostnader til vedlikehold og reparasjoner av bygninger.

Så skal kommunen vurdere om boplikten skal være en personlig plikt for eier, eller om den kan oppfylles av andre. Bolighus som går i utleie er ofte gjenstand for hyppig utskifting av leietagere med den ustabiliteten det innebærer. Som regel vil de som bebor en eiendom fast, i større grad bidra i lokalsamfunnet enn de som bare leier og gjerne leier for en kort periode. Eier vil i større grad enn leietager ha motivasjon for å holde eiendommen i orden, både mhp. vedlikehold og det rent estetiske, ved å holde det ryddig og skjøttet på og rundt gardstunet. Kommunedirektøren mener derfor at boplikten bør være personlig.

Samlet vurdering av boplikt

Fraflytting er gjerne «smittsomt», det er som regel lettere å forlate ei grend dersom flere hus står tomme enn om det er folk i alle hus. Går folketallet ned, vil det igjen kunne ramme landbruksproduksjonen. Det vil få konsekvenser for kulturlandskapet og bygda sitt særpreg. Fraflytting fra utkantstrøkene legger også større press på nedbygging av produktive landbruksarealer i sentrale strøk. Kommunedirektøren er kommet til at det er tungtveiende grunner for at det bør være boplikt som vilkår for ervervet og at konsesjonssøker bør pålegges en personlig boplikt i fem år.

Driftsmessig løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Ved vurdering av den driftsmessige løsning må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Driftsbygningen er på totalt 485 m², og har fjøs/stall, silo, ganger/sluse. Maskinrom, garasjerom og wc. En evt. ny oppstart med husdyr vil kreve betydelig påkosting, nesten

uansett produksjonsform. Dette både i forhold til dagens krav til dyrevelferd, håndtering av fôr og gjødsel, og HMS.

Formålet med ervervet er økologisk grønnsaksproduksjon som markedshage, honningproduksjon, småskala geitehold og småskala eggproduksjon. Det er også ønske om melkeproduksjon med 15-20 kyr til lokalforedling. Skog, dyrket mark og setrene vil bli brukt til grasproduksjon og beite. Utleiehyttene skal leies ut.

Kommunedirektøren mener hensynet til driftsmessig løsning er ivaretatt ved ervervet, og at erververs formål ikke bryter med intensjonene i konsesjonsloven.

Det gjøres oppmerksom på at produksjon av melk både for salg og lokalforedling må skje i samsvar med kvoteordningen for melk som sier at *«Ethvert foretak som produserer melk som foredles på, eller i nærheten av, den landbrukseiendommen der melken produseres, kan få beregnet en lokalforedlingskvote tilsvarende produksjonstakene i § 4 tredje ledd, fratrukket eventuelle grunnkvoter som foretaket disponerer»*

Erververs kvalifikasjoner

Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning for å kjøpe en gard. Iht. rundskriv M-1/2021 må det foretas en konkret helhetsvurdering av om søker er skikket, og at det skal utvises varsomhet når dette spørsmålet vurderes. Dette må uansett vurderes opp mot mulighetene av å oppfylle driveplikten i jordloven §8 annet ledd ved bortleie.

Andreas Bergesen Kolstø er for tiden bosatt i Hof i Holmestrand kommune i Vestfold og Telemark. Han har tatt agronomutdanning på videregående nivå, og er utdannet lærer. Sammen med kone, bror og foreldre har han drevet småbruk i Vestfold på selvforsyningsnivå med geiter, høner, bier og grønnsaksproduksjon. Hele familien skal nå flytte til Skarsmoen. Hans mor har voksenagronomutdanning, broren har fordypet seg i regenerativt jordbruk og svigerinnen har utdanning innen jordhelse. Erverves kompetanse anses å være tilstrekkelig.

Prisvurdering

Gjennom rundskriv M-1/2021 har LMD gitt retningslinjer for hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes ved behandling av konsesjonssaker. For bebygd eiendom med mer enn 35 daa dyrkamark eller 500 daa produktiv skog skal det gjennomføres priskontroll der kjøpesummen er over kr 3,5 mill. Det er avkastningsverdien som skal legges til grunn og kapitaliseringsrenten skal være 4% for vurdering av jord- og skogarealer.

For bygninger skal nedskrevet gjenanskaffelsesverdi benyttes. For enkelte bygg kan det benyttes andre verdsettingsmetoder, f.eks kapitalisert utleieverdi. Fullstendige verdivurderinger skal kun gjennomføres i saker hvor det er tvil om kjøpesummen kan tillates. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen kan vurderingen av prisspørsmålet gjennomføres på en mindre arbeidskrevende måte.

En stor andel av eiendommens samlede aktiva er knyttet til våningshuset og hus/hytter som brukes ifm. utleie eller turistvirksomhet. Det vil være stor usikkerhet ved fastsettelse av

bruksverdi av slike bygg der verdien i stor grad er knyttet til teknisk tilstand og behov for vedlikehold, påregnelig lønnsomhet ved anna virksomhet enn landbruk og risiko.

Landbrukskontoret repr. ved Marie Skavnes og Geir Halvor Vedum foretok den 28. september 2021 besiktigelse for å se nærmere på bebyggelsen på eiendommen. Det ble søkt bistand ifm. verdivurderingen fra interkommunal skjønnsnemnd i forpaktningssaker. Nemndsmedlem Kjell Skarstad deltok under besiktigelsen og har gitt faglige råd ifm. verdivurderingen. Videre deltok selger Merethe Næsbø. Konesjonssøker Andreas B. Kolstø var invitert, men kunne ikke møte.

I forbindelse med salget ble eiendommen taksert av takstmann Amund Forset i Takstgruppen AS. Det er hensiktsmessig at kommunen ved vurdering av konsesjonspris tar utgangspunkt i en allerede utarbeidet takst, men på selvstendig grunnlag vurderer eiendommens bruksverdi.

Forset har satt takstverdi basert på konsesjon til 7,9 mill, noe som er litt høyere enn den avtalte kjøpesummen på kr 7.550.000. Forset har vurdert de ulike enkeltkomponenter slik:

Våningshus	3 000 000
Driftsbygning	800 000
Garasje	100 000
Stabbur	50 000
Dyrket mark	600 000
Skog	350 000
Utleiehytter	3 000 000
Samlet verdi:	7 900 000

Våningshus:

Den indre tømmerkassa i våningshuset er fra 1760, bygningen er siden påbygd og restaurert i flere omganger. Siste utbyggingstrinn var i 1993 før OL hvor det ble bygd storstue med spisesal/møterom. Det er kjøkken som er tilrettelagt for storhusholdning, kjølerom mm. 1. etg har hovedfunksjon som besøksdel og privat bolig. I 2. etg er det seks utleierom med flere bad/wc og hybelkjøkken. I 3. etg (innredet loft) er det ei leilighet. Det meste er anlagt før OL og er i den stand og stil som var på den tid. Romstruktur/planløsning er preget av behovet for god arealutnyttelse innenfor rammene av et relativt begrenset areal og av de bærende konstruksjoner. Det er påvist takekkasjer og fuktskader i deler av bygget. Hoveddelen har tilfredsstillende tak. Det er ikke påvist fukt i kjeller. Elektrisk anlegg og røranlegg framstår som tilfredsstillende. Det må forventes en del vedlikehold på bygningen framover.

Bygningen skal både tjene som bosted for brukerfamilien, men kan også fungere som bosted for kårfolk eller for utleie. Det er derfor legitimt å kunne legge en større verdi på en slik bygning enn om den kun hadde fungert som bosted for brukerfamilien. Den er såpass spesiell at det er krevende å beregne en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Kommunedirektøren mener takstmann Forset har lagt seg på et fornuftig nivå mht. bygningens verdi og velger å videreføre denne i konsesjonsprisvurderingen.

Driftsbygning:

Byggeåret er 1920, den er påbygd i 1975 og 2006. I 2006 ble fjøset ombygd til løsdrift på melkeku med 2x3 fiskebeinsstall og melkegrav. Det har vært plass til vel 30 melkekyr pluss påsett. Det har ikke vært plass til framføring av okser. Det er gjødselkjeller under deler av bygget. Total bruksflate er ca. 485 kvm med tillegg av låve.

Melkekvota ble solgt i 2018. Det må gjenspeiles i verdien av driftsbygningen. Denne er innredet for en produksjon som p.t. ikke er aktuell på garden. I 2019 ble det påbegynt en ombygning av fjøset til stall, uten at dette er fullført. Forset skriver i taksten at bygningen tilfredstiller funksjonskrav, men at det ved en evt. oppstart av melkeproduksjon må påregnes betydelige kostnader. Kommunedirektøren mener det er store begrensninger i fjøsets potensial som et framtidsrettet husdyrfjøs. Dette ut fra bl.a. romløsning, takhøgde og bærende konstruksjoner. Ut fra at det er et stort bruksareal, romslig gjødselkjeller og låve velger kommunedirektøren likevel å legge takstmannens vurdering til grunn.

Garasje og stabbur:

Garasjen er oppført i bindingsverk og framstår som enkel og utidsmessig. Den fungerer som privat garasje og vedskjul. Stabburet er i laftet tømmer og med bordtak. Kommunedirektøren har ingen merknad til takstmannens verdisetting.

Jordbruksaktiva:

Det fulldyrkede arealet er hovedsakelig egnet til grasproduksjon. Arealene nede i bygda må regnes som normalt god jordkvalitet med enkelte arealer som er mindre lettdrevne og noe behov for drenering. Innmarksbeite nede i bygda er av normalt god kvalitet. Takstmannen har satt en verdi på dyrket mark som i snitt utgjør i overkant av kr 3.800/daa.

Kommunedirektøren mener det må hensyntas i verdivurderingen at en stor andel av dyrkamarka ligger på festearealer i statsallmenningen. Dyrkingsparsellen ved Pølen ble oppdyrket i 1978 og ligger på myrjord. Etter det kommunedirektøren kjenner til er det behov for både vedlikeholdsgrøfting og fornying av gjerder. Etter en helhetsvurdering mener kommunedirektøren at verdien av arealene ved Pølen kan settes til kr 50.000, inkl verdi av kvilebu. Verdien vil i hovedsak gjenspeile nedskrevet gjenanskaffelsesverdi av kvilebu og gjerder.

Setra i Åstdalen har vært brukt til melkeproduksjon, men det er tvilsomt om fjøset kan tas i bruk ifm. setring uten betydelig påkosting. Dette kan ikke tillegges verdi. Seterhuset er oppført i bindingsverk på 1950-tallet. Lav standard. Dyrkamarka består i stor grad av myrjord. Etter det kommunedirektøren kjenner til har dyrkaarealene ikke vært drevet maskinelt på noen år. Det ble utarbeidet en grøfteplan for arealene i 2013 og det ble innvilget kr 68.000 i tilskudd til drenering. Grøfteplanen ble ikke gjennomført. Det er tvilsomt om arealene i dag er drivverdige uten større investeringer.

Setra har verdi som beitemark og allmenningsretten gir beiterett i utmarka. For setra settes en samlet verdi kr 200.000. I dette ligger nedskrevet gjenanskaffelsesverdi av seterhus og gjerder.

For jordbruksarealene settes en verdi på kr 4.000/daa for dyrkamark og kr 2.000 for innmarksbeite. Samlet utgjør dette avrundet kr. 175.000.

Skog:

Det er ca. 184,7 daa produktiv skog på eiendommen. Omtrent halvparten på høy bonitet og den resterende halvparten er av middels bonitet. Ifølge tall hentet fra Allma (Glommen Mjøsen Skog) om eiendommen, så er produksjonsevnen i skogen på 81 m³/år. Iht. skogfondsystemet er det avvirket ca 820 m³ i 2017 og ca 350 m³ i 2009-10. Verken etter drifta i 2009-10 eller i 2017 synes det å være gjennomført skogkulturtiltak. Innestående på skogfondkonto er kr 37.772.

Skogen bærer preg av overavvirkning og manglende utført skogkultur. Arealene ned for E6 har til dels vanskelige driftsforhold. Det må også gjensettes ei kantsone mot Lågen som kan skjøttes, men ikke sluttavvirkes. Det er heller ikke særlig hogstmoden skog på denne teigen. Samlet kan en si at skogressursene er små og kommunedirektøren velger å sette en sum på skogen på kr 150.000, inkl skogfondsavsetning. Det utgjør ca kr 815/daa.

Utleiehytter:

Det er fire utleiehytter ovenfor gardstunet som er satt opp i tiden rundt OL-94. I tillegg er det to mindre utleiebygg inne på tunet. Alle har egne bad/wc og kjøkkenløsning. Takstmannen har satt verdi på disse samlet til kr 3.000.000 basert på årlig netto utleieverdi 350.000 og 12% kapitaliseringsrentefot.

Under besiktigelsen opplyste tidligere eier om aktuelle utleiepriser og marked. Det er de fire hyttene som utgjør størst utleiepotensiale og som enklest kan leies ut på lengre horisont. De to andre utleieenheterne er mer aktuelle for kortere utleieperioder. De fire utleiehyttene representerer et årlig utleiepotensial på ca kr 100.000 per hytte, inkl strøm. For de andre er det noe mindre. Samlet brutto utleieverdi settes til kr 500.000.

Det meste av oppvarminga i Skarsmoen er basert på strøm. Årlig nettoforbruk ligger i størrelsesorden 250.000 kWh. Det er rimelig å henføre anslagsvis 150.000 kWh til utleieobjektene. Driftsutgifter til strøm, kommunale avgifter, forsikring og administrasjon for utleiedelene anslås til kr 200.000/år. Videre er det nødvendig å avsette ytterligere kr 100.000/år til vedlikehold og reparasjoner. Det må påregnes store vedlikeholdsinvesteringer i disse bygningene etter hvert. Årlig netto av utleie settes til kr 200.000. Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente for jord- og skogarealer. For andre aktiva hvor inntektsgrunnlaget er knytta til annet enn landbruksvirksomhet kan høyere kapitaliseringsrente benyttes. Kommunedirektøren mener at det bør brukes minimum 6%-poeng risikopåslag for denne type bygninger. Med 10% kapitaliseringsrente gir dette en bruksverdi på kr 2.000.000.

Det ble også opplyst at eiendommen har privat brønn med rense- og UV-filter. Filtreringsløsningen ble opplyst å ikke være i drift. Vannforsyningen har vært sårbar, det er derfor etablert borebrønn. Denne er heller ikke i drift bl.a. grunnet mye kalk i vannet og påfølgende driftsproblemer.

Samlet verdioppstilling etter konsesjonsprisvurdering:

Våningshus	3 000 000
Driftsbygning	800 000
Garasje og stabbur	150 000
Aktiva i Øyer statsallmenning	250 000
Dyrket mark	175 000
Skog	150 000
Utleiehytter	2 000 000
Samlet verdi:	6.525.000

Ut fra de samlede verdikomponenter mener kommunedirektøren at eiendommens verdi etter bruksverdiprinsippet ligger rundt 6,5 mill. Det er altså en differanse opp til kjøpesummen på rundt en million.

Samlet vurdering

Den/de som erverver Skarsmoen bør bebo eiendommen, noe man oppnår ved å gi vilkår om boplikt. Denne bør være en personlig plikt for eieren.

Den driftsmessige løsningen og erververnes kompetanse anses god nok til at det skal kunne gis konsesjon.

Kjøpesummen synes å være om lag en mill høyere enn det som kommunedirektøren har funnet av verdier etter konsesjonslovens prinsipp om bruksverdi for landbrukseiendommer.

I rundskriv M-1/2021 kap 5.2.11 står det mellom anna følgende:

«Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er bare aktuelt hvor ervervet skjer til landbruksformål, og er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.»

Det er viktig å påpeke at det er en stor bygningsmasse på eiendommen som er vanskelig å verdiberegne. Det er derfor usikkerhet knyttet til verdiene til enkeltelementer. Som landbrukseiendom har Skarsmoen slik den framstår i dag relativt begrenset verdi utover å tjene som bosted. Det er begrensede arealressurser, melkekvota er solgt og landbruksbygningene har stort behov for påkost. En stor del av ressursgrunnlaget ligger imidlertid i at dette er en gard som er videreutviklet til turist- og utleieformål.

Kommunedirektøren mener det er riktig å avslå konsesjonssøknader for landbrukseiendommer der kjøpesummen klart strider mot hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. I Skarsmoen er næringsgrunnlaget knyttet til anna næring trolig større enn for grunnlaget til landbruksproduksjon. I dette tilfellet mener kommunedirektøren derfor at det er åpning for å godta en kjøpesum høyere enn fastsatt konsesjonspris.

Landbruksplan for Lillehammer-regionen 2021-2025 har overordnede målsettinger om at landbruket skal ha flere ben å stå på, noe som gir økt synlighet, sysselsetting og verdiskapning. I dette ligger en økt satsing på opplevelsesnæring og samhandling mellom landbruk og reiseliv. Dette gjenspeiles også i målsettingene om forvaltningen av ressursgrunnlaget. Dette skal vi få til gjennom bl.a. ved at «*handlingsrommet i jord- og konsesjonsloven bør brukes for å fremme produksjon, sysselsetting og verdiskapning i tråd med næringa og yrkesutøvernes behov*».

Skarsmoen er en spesiell eiendom og det er trolig en begrenset målgruppe for aktuelle kjøpere. Det er viktig at eiendommens egenart kan videreføres ved at de nedlagte investeringer kan nyttes til slik næring som det er tilrettelagt for.

Etter en totalvurdering er kommunedirektøren kommet til at hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling kan vektes noe ned ved konsesjonsbehandlingen og at kjøpesummen derfor bør godkjennes. Det er derfor ikke saklig grunn for å avslå søknaden.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Andreas Bergesen Kolstø på erverv av landbrukseiendom g/bnr 60/1 i Øyer kommune.
2. Den avtalte kjøpesummen godkjennes.
3. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 settes det vilkår for konsesjon at erverver tilflytter eiendommen og tar denne som sin reelle bolig innen ett år fra overtagelse og bebor den i minimum fem år fra tidspunkt for registrering av bosted.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Marie Skavnes