

---

Saksbehandler: Ann Guro Kjernli  
Arkivsaksnr.: 22/1234

---

Arkiv: V62 &18

**GBNR 80/2 KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM - 67 DAA SOM TILLEGGSAREAL  
SØKER: SVEIN LØKEN**

**Vedlegg:**

Konsesjonssøknad fra Svein Løken datert 4.2.2022

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Kjøpekontrakt av 21.2.2022
- Kjøpers verdivurdering av arealet av 2.3.2022

**Sammendrag:**

Svein Løken søker konsesjon på grunneiendom g/bnr 80/2, som er den resterende delen av landbrukseiendom Viken. Fra før eier konsesjonssøker Haugalykkja g/bnr 81/3. Konsesjonseiendommen er på 67 daa areal og består hovedsakelig av jordbruksareal og skog. Selger er Odd Arne Høier Steinfinsbø.

I denne saken er det argumenter både for og mot konsesjon, og kommunedirektøren har derfor lagt frem to alternative innstillinger med tilhørende vurderinger. Dette for å synliggjøre både det administrative og politiske handlingsrommet i denne saken. Kjøpesummen er for høy og ervervet utfordrer hensynet til en samfunnsmessig prisutvikling. De øvrige forhold er godt ivaretatt. Ervervet vil gi god driftsmessig løsning og arronderingsmessige gode muligheter, og vil ivareta den helhetlige ressursforvaltningen og kulturlandskapet.

Å gi konsesjon i denne saken vil gjøre det vanskeligere å avslå konsesjon i andre saker der det er stor differanse mellom kommunens verdivurdering og oppgitt pris i kjøpsavtalen.

**Saksutredning:**

Svein Løken søker konsesjon på grunneiendom g/bnr 81/3 på øyer vestsida. Dette er teiger bestående hovedsakelig av jordbruksareal og skog, og er den resterende delen av landbrukseiendommen Viken g/bnr 80/2. Konsesjonssøker har drevet jordbruksarealene i 25 år. Løken eier fra før landbrukseiendommen Haugalykkja g/bnr 81/3. Dette er et gardsbruk med selvstendig drift i dag med beliggenhet inntil Viken g/bnr 80/2. Formålet med ervervet er å drive jorda og skogen videre. Konsesjonseiendommen er solgt som tilleggsareal til Haugalykkja. Den 2.3.2022 sendte søker inn egen verdivurdering av omsøkte arealer.

Selger er Odd Arne Steinfinsbø som bor igjen på det godkjent fradelte tunet. Steinfinsbø fikk behandlet søknad om oppdeling av gardsbruket «Viken søndre» i Plan- og miljøutvalget den 9.11.2021, saksnr. 112/21. Bakgrunnen for søknad om fradeling var ønske om full

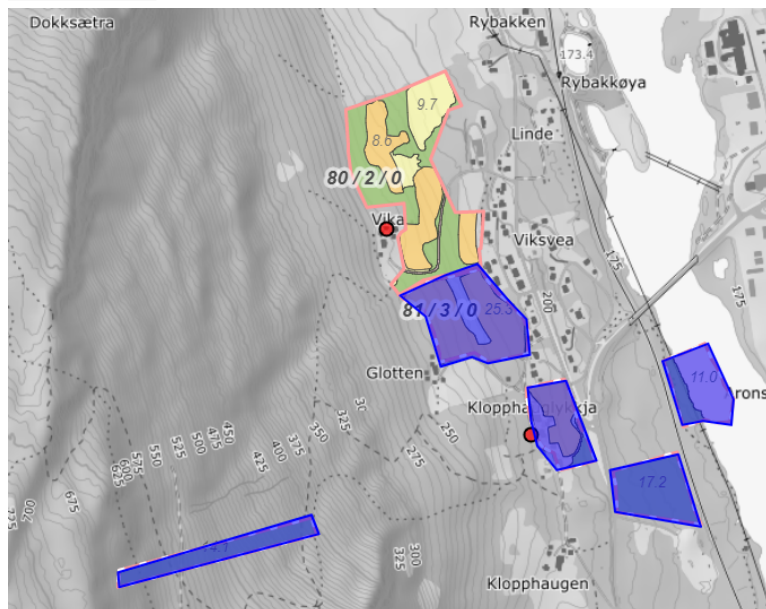
bruksrasjonalisering, ettersom garden ikke har vært i drift siden 1970-1980. Ønsket fra Steinfinsbø var å beholde tunet og setra i Øyer statsallmenning selv, men å legge øvrig landbruksareal til landbrukseiendommer i drift slik at disse ble styrket. Delingssøknaden ble innvilget. Det ble gitt tillatelse til videre oppdeling av landbruksarealene slik at arealer kunne selges til ulike kjøpere for på den måten å oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger.

#### Fakta om involverte eiendommer:

Konsesjonseiendom g/bnr 80/2 er på 67 daa areal og består av 22,8 daa fulldyrket mark, 12,8 daa innmarksbeite, 29,5 daa skog, 1,1 annet marksalg (jorddekt fastmark) og 0,9 daa vei. Eiendommen er ikke bebygget.

Haugalykkja g/bnr 81/3 er på 190,3 daa areal og består blant annet av 109 daa fulldyrket mark, 38 daa produktiv skog.

#### Kartutsnitt:



Arealene som Løken eier fra før er skissert med blått. Det resterende arealet er konsesjonseiendommen g/bnr 80/2.

#### 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. Erverv av denne eiendommen faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis, er regulert i konsesjonsloven § 9: *Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:*

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*
- 3. om erververen ansees skikket til å drive eiendommen*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*
- 5. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*

*I henhold til §9a skal det i tillegg legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.*

#### **Vurdering:**

##### Konsesjonsloven §1

I henhold til konsesjonsloven §1 skal konsesjonsmyndighet regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom. Hensikten er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest tjenlige for samfunnet, mellom anna for å tilgodese landbruksnæringen.

Iht. forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven av 08.12.2003 er kommunene gitt myndighet til å behandle og fatte vedtak etter landbrukslovene. Dette innebærer bl.a. at kommunene har frihet til å utforme sin egen politikk innenfor rammene av loven og de nasjonale målsettinger for landbrukspolitikken.

##### Konsesjonsloven §9

Konsesjonsloven § 9 inneholder en rekke vurderinger der den konkrete avgjørelsen må tas ut fra en samlet avveining av et faglig og politisk skjønn. Ingen har rett på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. I avveiningen mellom søkers interesser og samfunnsinteressene er det bare anledning til å velge en løsning som er "mest" gagnlig for samfunnet. Mest innebærer ikke at en må velge den beste løsningen, men en må velge mellom de mulighetene en faktisk har. Det innebærer at samfunnshensynene er de sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er relevante momenter, men da som korrigerende momenter. De momentene som det skal tas *særlig* hensyn til er drøftet under:

1. Bosettingshensyn

Ervervet gjelder ubebygd eiendom. Søker bor på Haugalykkja, en landbrukseiendom som grenser inntil den ubebygde landbrukseiendommen det søkes konsesjon på. Bosettingshensynet synes å være ivaretatt.

## 2. Driftsmessig løsning

Landbrukseiendommen Viken ble godkjent delt etter prinsippet om bruksrasjonalisering, bl.a. med den hensikt å oppnå gode drifts- og arronderingsmessige løsninger. Ved konsesjonsbehandling er kommunen ikke nødt til å velge den beste mulige driftsmessige løsningen, det holder at løsningen er god.

Grunneiendommen grenser inntil erververs landbrukseiendom. Det gir mulighet til å dyrke opp kanter og koble eget areal sammen med omsøkte teiger. Dette vil gi en god arronderingsmessig løsning. Hensynet til god driftsmessig løsning er ivaretatt.

## 3. Erververs skikkethet

Løken eier og driver gard med jord og skog fra før. Erververs kompetanse anses å være i orden.

## 4. Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ervervet vil styrke en eksisterende driftsenhet som grenser inntil denne. Søker leier jorda i dag og har behov for jordbruksarealet i sitt driftsgrunnlag. Konsesjon av eiendommen vil føre til mer forutsigbarhet ift. framtidig planlegging av drifta. Aktiv drift på arealet er også det beste grunnlaget for å ivareta kulturlandskapet. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning er ivaretatt.

## Prisvurdering

Iht. konsesjonslovens §9a skal det være priskontroll for ubebygd eiendom «med mindre eiendommen er en ren skogeiendom». Iht. rundskriv M-1/2021 fra LMD vil dette gjelde eiendommer «helt uten jordbruksareal». Denne eiendommen er ubebygd og har jordbruksareal. Ervervet skal derfor underlegges priskontroll ved konsesjonsvurderingen.

Det skal vurderes om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling av landbrukseiendommer, jf. §9a. Gjennom rundskriv M-1/2021 har LMD gitt retningslinjer for hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes ved behandling av konsesjonssaker. Det er avkastningsverdien som skal legges til grunn og kapitaliseringsrenten skal være 4% for vurdering av jord- og skogarealer.

Verdien av jordbruksareal avhenger mye av produktivitet og driftsforhold. Eiendommen har 23 daa fulldyrket areal fordelt på tre mindre parseller. Deler av dette arealet er i Gardskart registrert med helling 1:5 - 1:3 eller større enn 1:3, og er registrert som lettbrukt eller mindre lettbrukt areal. Kommunedirektøren mener at en samfunnsmessig forsvarlig avkastningsverdi på dyrka marka ligger på 4000-6000 kr/daa, som er samme sats brukt i andre lignende saker. Siden dette gjelder små og noe bratte arealer med til dels dårlig arrondering vurderes det til at verdien maksimalt kan settes til kr 5000 pr. daa. Ved erverv av tilleggsarealer av dyrkamark kan et rasjonaliseringspåslag på inntil 50% legges på prisen. Dette er for å stimulere til rasjonaliseringstiltak som f.eks. salg av tilleggsjord. På konsesjonseiendommen er det mulig å dyrke sammen arealer med søkers egne teiger, noe

som vil bedre arronderingen. Det legges derfor til et påslag på 50%. Total verdi av det fulldyrkede arealet blir  $5000\text{kr} \times 23\text{daa} = 115.000 * 50\% = 172.500\text{kr}$ . Det gir en verdi pr. daa på kr 7500 kr.

Eiendommen har 13 daa med innmarksbeite. Arealet er hovedsakelig fordelt på to teiger. De framstår i Gardskart som åpne og skjøttede områder, og ligger i rimelig nærhet til driftsbygningen på Haugalykkja. Verdien på arealet settes til kr 2000 pr daa, som er samme sats brukt i andre tilsvarende saker. Det gir en verdi på  $13\text{daa} * 2000\text{kr} = 26.000$  kr.

Eiendommen har 30 daa med skog. I søknaden opplyses det at arealet i hovedsak er vedskog. I Gardskart ligger arealet inne som bar-, løv- eller blandingsskog med høy bonitet. Ut fra flyfoto kan det synes som om arealet i stor grad er dekket med lauvskog. Kommunedirektøren mener arealet hovedsakelig har verdi som virke til ved og setter en avkastningsverdi på kr 1500, som er samme sats brukt i andre tilsvarende saker. Total verdi av skogen blir  $30\text{daa} \times 1500\text{kr} = 45.000$  kr.

Samlet verdi etter denne vurderingen beløper seg til 243.500kr. Den avtalte kjøpesummen er satt til kr 400 000, 64% mer enn kommunens verdivurdering. For det ulike markslagene utgjør dette en merpris på: fulldyrka areal 35%, innmarksbeite 153% og skog 100%.

Søker har vurdert verdien av konsesjonseiendommen. Prisen pr. daa fulldyrket areal er satt til kr 10.125. Beite er satt til 40% av dette, kr 5.062,5. Skogen er satt til 3.000 kr pr. daa. Samlet sum blir 393.187,50 kr som er rundet opp til 400.000kr. Løken mener at selv om prisen er noe høy er den verdt mye for han som har brukt jorda i 25 år. Han viser videre til 50% rasjonaliseringspåslag og at beitearealet tidligere var større, men at deler av det har grodd igjen og er en del av skogarealet det nå søkes konsesjon på.

Oversikt verdivurdering av konsesjonseiendommen:

	Kommunens verdivurdering	Kjøpesum	% differanse
23 daa fulldyrket areal pr. daa	7.500	10.125	35
13 daa innmarksbeite pr. daa	2.000	5.062,5	153
30 daa skog pr. daa	1.500	3.000	50
*1,5 daa restareal	0	4.500	
Sum	243.500	393.187,50	
Total	243.500	400.000	64

\*Løken har verdivurdert 0,5 daa veg til tunet hos Steinfinnbø og 1 daa jorddekt fastmark som skog, og verdsatt dette til 4.500kr. Kommunedirektøren mener det er vanskelig å gi dette arealet en verdi som landbruksareal.

Kommunedirektøren har sett på Løken sin verdivurdering. Det er beregnet et avlingsnivå på 3,5 rundballer med til sammen 600 forenheter pr daa. Dette er et høyt tall. I håndbok for driftsplanlegging er det oppgitt 385 forenheter pr. daa på flatbygda på Østlandet og 312 forenheter pr. daa i andre bygder på Østlandet. Det er videre brukt en kostpris på kraftfôr på 5,3 kr/kg som utgjør grunnlaget for den videre verdivurderingen. I følge M-3/2002 skal det ikke brukes pris pr. kg kraftfôr, fordi denne kan variere mellom aktører og distrikt. Det

skal i stedet brukes prisen på fôrkorn, som er en god del lavere. Basispris på bygg levert på Lillehammer i 2021 var ca. 3-3,2 kr/kg.

Det er positivt at Løken ønsker å anlegge beiteareal der det i dag er skog, men for å få til det må det foretas en investering på arealet. Skogen må ryddes, gjerdet må settes opp/vedlikeholdes, det må gjødsles og kanskje også tilsås med beitegras. Dette er en investering som medfølger en kostnad som ikke er hensyntatt i Løken sin verdivurdering. Kommunedirektøren mener skogarealet derfor må vurderes ut ifra dagens tilstand som er skog.

Løken sin verdivurdering synes å være basert på en marginalvurdering. Det er en verdivurderingsmåte som blant annet benyttes ved offentlig grunnverv. I Løkens vurdering er ikke de faste kostnadene medregnet annet enn arbeidsvederlaget. I konsesjonssaker skal konsesjonseiendommen være med å dekke de faste kostnadene på garden, og de skal derfor inngå i verdivurderingen. Eksempler på faste kostnader er vedlikehold, forsikring, og avskrivninger.

Kommunedirektøren mener at forholdet rundt prisvurderingen taler imot at det gis konsesjon.

#### Helhetsvurdering

Kommunedirektøren vurderer at det er sterke argumenter både for og mot konsesjon i denne saken, og legger derfor nedenunder frem to alternative vurderinger. Dette for å synliggjøre både det administrative og politiske handlingsrommet.

#### Alternativ 1

Den avtalte kjøpesummen er for høy, hele 64% mer enn beregnet avkastningsverdi. Det til tross for at det er ilagt et 50% rasjonaliseringspåslag i beregningen av det fulldyrkede arealet. Det vurderes til at ervervet ikke bidrar til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling av landbrukseiendommer.

Det kan skape uheldig presedens å gi konsesjon der det foreligger stor differanse mellom verdivurdering og kjøpepris. Det kan i senere saker gi et endret konkurransebilde der prisen tillegges mindre vekt i forhold til behovet for å styrke ressursgrunlaget.

Det er kjøpsavtalen mellom partene som regulerer hva som skjer i tilfelle kjøper ikke oppnår konsesjon. I avtalen mellom partene framgår det klart at avtalen annulleres dersom Løken ikke får konsesjon. Selger kan i så tilfelle lage ny kjøpsavtale til den prisen kommunen har fastsatt. Andre kjøpere vil mest sannsynlig ikke oppnå samme verdivurdering på konsesjonseiendommen, ettersom 50% rasjonaliseringspåslag er tatt inn fordi Løken er eier av naboeiendommen og kan dyrke sammen flere teiger og med det oppnå en mer rasjonell drift med ervervet.

#### Alternativ 2

Prisen kan tillegges mindre vekt enn de andre hensynene samlet. Bosettingshensyn, driftsmessig løsning, erververs kvalifikasjoner og hensyn til kulturlandskapet taler for at det

innvilges konsesjon. Ervervet av konsesjonseiendommen vil styrke driftsgrunnlaget på landbrukseiendommen Haugalykkja.

**Kommunedirektørens forslag til innstilling:**

Alternativ 1

Med hjemmel i jordloven §§ 1 og 9, jf. §2, tilhørende bestemmelser og delegert fullmakt avslår plan- og miljøutvalget i Øyer konsesjon til Svein Løken på erverv av g/bnr 80/2 i Øyer. Det henvises til saksutredningen.

Alternativ 2

Med hjemmel i jordloven §§ 1 og 9, jf. §2, tilhørende bestemmelser og delegert fullmakt, innvilges konsesjon til Svein Løken på erverv av g/bnr 80/2 i Øyer. Den avtalte kjøpesummen godkjennes.

Åsmund Sandvik  
Kommunedirektør

Ann Guro Kjernli