



Arkivsak-dok. 26/01986-2
Saksbehandler Aud Irene Vatland

Saksgang

Møtedato

Utvalg for landbruk

23.10.2026

42/26

Saksframlegg

Søknad om konsesjon for erverv av gnr/bnr 22/1,5 Vatne østre

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune, utvalg for landbruk, gir med hjemmel i konsesjonsloven

Tina Marie Andreassen og John Fredrik Andreassen

konsesjon for erverv av en ideell halvdel hver av landbrukseiendom på

22/1,5 Vatne østre.

Kjøpesummen på kr. 3,5 mill. kr godtas.

Det vurderes ikke aktuelt å stille vilkår om boplikt på eiendommen. Søkerne er bosatt på annen landbrukseiendom i kommunen.

Det er driveplikt på eiendommen og driveplikten må oppfylles.

Vedlegg

Gardskart med markslagstabell

Sladdet søknad Tina Marie Andreassen

Sladdet søknad John Fredrik Andreassen

Saken kort fortalt

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendom på gnr/bnr 22/1,5 på Vatne østre.

Eiendommen er bebygd, totalt 255,9 daa og kjøpesummen er avtalt til 3,5 mill.kr.

Konsesjon tilrås på vilkår om at driveplikten oppfylles.

Bakgrunn

Landbrukseiendommen består av 22/1 og 22/5 og har følgende markslagsfordeling i henhold til gardskart:

- 52,3 daa fulldyrka mark
- 11,5 daa overflatedyrka mark
- 31,9 daa innmarksbeite
- 143,6 daa produktiv skog
- 12,1 daa annet markslag
- 4,5 daa bebyggt, tun, annet areal

Jordbruksarealet har vært drevet ved utleie i en lang årrekke.

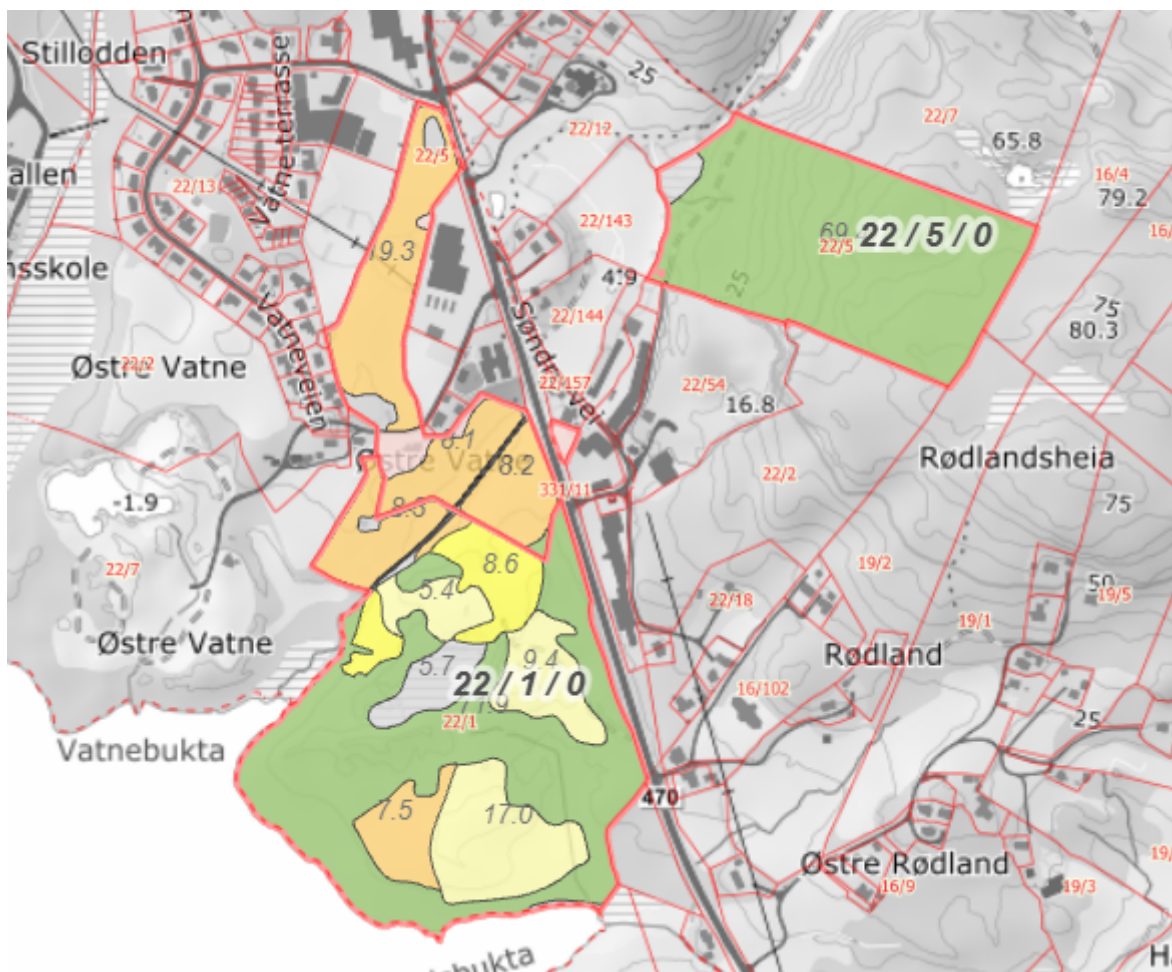
Det er skogbruksplan for eiendommen fra 2021.

Eiendommen er bebyggt med eldre våningshus, fjøs og et mindre, eldre hønehus.

Søkerne bor og driver landbrukseiendom med husdyrhold på 99/9 på Maberg.

De har startet melkeproduksjon og har behov for mer areal til grovfôrproduksjon og beite.

Bruket på Maberg er et familiebruk og eies i eneeie av ene søker, John Fredrik Andreassen som overtok ifbm generasjonsskifte på slektsgården i 2009.



Figur 1 – utklipp fra gardskart – 22/1 med 22/5

Lovgrunnlag

Konsesjon skal vurderes etter naturmangfoldloven §7 og konsesjonsloven.

Gjeldende bestemmelser er gjengitt under:

Naturmangfoldloven:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Konsesjonsloven:

§ 1. (lovens formål)

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. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkeres formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes opp mot hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. formålet i konsesjonsloven § 1.

Ved erverv av en landbrukseiendom, gjelder dessuten lovens § 9 med bestemmelser om priskontroll i §9a.

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 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.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

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

§9a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

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. For bebygd eiendom gjelder første punktum bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

§ 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.

Vurdering

Naturmangfoldloven

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Arealbruk skal fortsatt være landbruk. Eierskifte medfører ikke i seg selv konsekvenser i forhold til noen av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12:

- Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig (§8,9)
- Konsesjon øker ikke i seg selv belastningen på økosystemet (§10)
- Konsesjon fører ikke i seg selv til miljøforringelse (§11)
- Konsesjon skader ikke naturmangfold (§12)

Det er ikke forhold ved ervervet som er i konflikt med hensyn som skal tas etter naturmangfoldloven.

Konsesjonsloven

§9a – priskontroll:

Kjøpesummen skal i dette tilfellet vurderes etter §9a på grunn av at eiendommen er bebygd, andel fulldyrka og overflatedyrka mark er mer enn 35 daa og at kjøpesummen er avtalt til 3,5 mill.kr.

Det er utarbeidet takst for eiendommen i 2026.

Taksten omfatter verdivurdering av jordbruksarealer, samlet verdi av skog og utmark (inkl. jakt) og bygninger. Eiendommens verdi er i taksten anslått til 3 mill. kr.

Nøkkeltall fra taksten er gjengitt under:

Verdisettingen på jordbruksarealene tilsvarer en gjennomsnittlig grunnrente på omtrent 400 kr/daa fulldyrka mark, 300 kr/daa overflatedyrka mark og 200 kr/daa for innmarksbeite.

Det er benyttet en kapitaliseringsrentefor på 4% ihht rundskriv fra LMD.

Samlet verdi jordbruksarealer kr. 760.000,-

Det er tatt utgangspunkt i skogbruksplan fra 2021 og verdi av tømmer satt til kr. 130.000. Verdi av jakt er anslått ut fra kommunens minstearealer for fellingstillatelse og fellings% i Lista Storvald og er satt til kr. 40.000,-

Sum skog og utmark kr. 170.000,-

Når det gjelder bygninger er våningshuset gitt et boverdi-tillegg i samsvar med rundskriv M-3/2017 fra LMD på kr. 600.000,-

Verdi bygninger er satt til 2.070.000,-

Kommunedirektøren sine kommentarer og verdivurdering:

- Jordbruksarealene er i taksten gitt en lavere verdi enn det kommunen har godtatt i sammenlignbare saker der kommunen har godtatt følgende sats pr. daa:
Fulldyrka mark – kr. 10.000
Overflatedyrka mark – kr. 8.000
Innmarksbeite – kr. 5.000
Annet markslag – 500 – 3000 avhengig av arrondering, beskaffenhet og brukspotensiale.
(NB. Tall over gitt av jordbruksansvarlig i epost 13.03.25 til utvalgsleder/nestleder i utvalg for landbruk ifbm spørsmål om prissetting/vurdering)
- Skog og utmark er verdisatt med utgangspunkt i verdi av tømmer og jakt. Verdien av utmarksbeite er ikke medtatt. For søkerne, som driver med husdyrhold, har utmarksbeitet vesentlig verdi, særlig arealene som ligger sør for tunet mellom Søndre vei og Nesheimvannet. Det vurderes derfor riktigere i dette tilfellet å vurdere skog og utmark ut fra en verdisetting av skog- og utmarksarealene. Det legges skjønnsmessig til grunn en verdi på kr. 2000 pr. daa skog/utmark i denne saken.
- Våningshus kan gis et skjønnsmessig boverdi-tillegg inntil 1,5 mill. kr. Boverdi har ikke direkte sammenheng med husets tilstand. Tillegget skal reflektere verdien av selve boligtomta og boverdi i forhold til det generelle prisnivået for boliger i området. Boverdi er i taksten satt til kr. 600.000. og vurderes i denne saken lavt ut fra eiendommens sentrale og samtidig landlige beliggenhet nær Vanse sentrum. Et økt boverdi-tillegg på kr. 800.000 kan derfor godtas.
- Det vurderes i tillegg til ovennevnte grunnlag for å godta økt verdi på fulldyrka mark. Etter NIBIO sin kartlegging av jordsmonn i 2017 er det 22 daa klassifisert i jordklasse 1, svært gode jordressurser og 23 daa klassifisert i jordklasse 2, gode jordressurser. Det vurderes i denne saken grunnlag for å godta en skjønnsmessig verdi på kr. 15000/daa på areal i jordklasse 1 og kr. 13000/daa i jordklasse 2.

Ut fra ovennevnte godtas følgende beløp for arealer, bygninger og oppjustert boverditillegg:

Våningshus m/boverditillegg	kr. 1.800.000
Fjøs og hønehus	kr. 470.000
Fulldyrka mark – 52,3 daa à kr. 10.000 pr. daa	kr. 523.000
Overflatedyrka mark – 11,5 daa à kr. 8.000 pr. daa	kr. 92.000
Innmarksbeite – 31,9 daa à kr. 5.000 pr. daa	kr. 159.500
Tillegg 22 daa dyrka mark jordklasse 1 à kr. 5000 pr. daa	kr. 110.000
Tillegg 23 daa dyrka mark jordklasse 2 à kr. 3000 pr. daa	kr. 69.000
Skog/utmark 155,7 daa à kr 2000 pr daa	kr. 311.400
Samlet verdi	kr. 3.534.900

Konsesjon tilrås med utgangspunkt i ovennevnte vurdering.

Kjøpesummen skulle ikke ha vært vurdert om den hadde vært under 3,5 mill.kr.
Jfr. *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv, §6a* (endret 01.09.17)
Dette har ikke hatt innvirkning på vurderingen av saken.

Momenter som skal vurderes etter lovens §9, jfr. punktene 1-4 på side 3:

1. Hensynet til bosettingen i området:
Det vurderes ikke aktuelt å stille vilkår om bosetting på eiendommen ut fra at søkerne er bosatt på annen landbrukseiendom i kommunen.
2. Driftsmessig løsning:
Eiendommen skal drives.
3. Om erverver er skikket til å drive eiendommen:
Søkerne driver landbrukseiendom på Maberg og vurderes skikket til å drive konsesjonseiendommen.
4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:
Det er ikke momenter i saken i strid med hensyn som skal tas ifbm helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Økonomiske konsekvenser

Konsekvensene er kun for partene i saken.

Konsekvenser for barn og unge

Ingen negative konsekvenser.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen negative konsekvenser.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen negative konsekvenser.

Konklusjon

Det er ikke momenter til hinder for å gi konsesjon.

Kjøpesummen godtas, jfr. kommunedirektøren sin verdivurdering.

Det vurderes ikke aktuelt å stille vilkår om boplikt på eiendommen ut fra at søkerne er bosatt og driver landbrukseiendom på 99/9 på Maberg.

Driveplikten på eiendommen må oppfylles.