



Arkivsak-dok. 25/00629-2
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang	Møtedato
Utvalg for landbruk	09.05.2025

Saksframlegg

Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom 40/4, Stave - Priskontroll

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune gir med hjemmel i konsesjonsloven Henry Birger Tønnessen (f. 24.10.68) og Thanaphon Rungrueang (f. 13.04.92) konsesjon for erverv av av landbrukseiendommen 40/4, Stave.

Kjøpesum på 3.900.000 kr. aksepteres.

Søkerne forplikter å bosette seg på eiendommen innen 1 år og selv bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.

Det er driveplikt på jordbruksarealene.

Det settes vilkår om at avtale med Farsund kommune om merking og vedlikehold av opparbeidet turvei over eiendommen på jordteig i vernesonen ned mot Verevågen/Stavestråna må fornyes og videreføres.

Vedlegg

Sladdet søknad - 40 4
Gårdskart 40 4

Bakgrunn

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 40/4, Stave. Det er en bebygd landbrukseiendom på totalt 84,6 dekar. Formålet med ervervet er at søkerne skal bosette seg og drive med jordbruksproduksjon.

Erverver: Henry Birger Tønnessen og Thanaphon Rungrueang

Overdrager: Magnus Ørnholt Tjørve

Eiendommen har tidligere blitt brukt til ammekuproduksjon, og nye eiere skal drive med sauehold, som de har gjort i flere år.

I følge gårdskart har eiendommene følgende arealstatistikk:

- 37,8 dekar fulldyrket jord
- 22,9 dekar innmarksbeite
- 0,5 dekar produktiv skog
- 19,6 dekar annet markslag
- 3,8 dekar bebygd, vei, vann etc.

Totalt 84,6 dekar

Landbrukseiendommen omfatter også en andel i et jordsameie i Verevågen på ca. 3,6 dekar. Det vises til vedlagt kart over eiendommen.

Landbrukseiendommen er også en del av et jordsameie i Verevågen som består av 1,5 dekar innmarksbeite og 2 dekar annet markslag.

Eiendommen er konsesjonspliktig på grunn av at den har mer enn 35 dekar fulldyrket mark. På grunn av at kjøpesummen er større enn 3,5 mill. kr. skal det gjennomføres priskontroll etter konsesjonsloven § 9a.

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 friluftsimteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers 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 og § 9 a.

Konsesjonsloven §§ 9 og § 9 a gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til "landbruksformål". Hvis formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i § 1 som er lovens formålsbestemmelse. Det er likevel ikke til hinder for at momentene i §§ 9 og 9 a også kan være relevante. Erverv av eiendommer uten produktive arealer anses ikke som erverv til landbruksformål, og det skal ikke foretas priskontroll.

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 avtalete 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.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurdering etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.

§ 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.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Vurdering

Naturmangfoldloven

Det er ikke momenter ved vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 som er til hinder for eieroverdragelse. Endret eierskap påvirker ikke i seg selv «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser» (sitat fra lovens formål).

Konsesjonsloven

Ut fra at eiendommen skal brukes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på punktene i lovens §9, punkt 1-4 og §9a.

Hensynet til bosettingen i området:

Det er boplikt på eiendommen og det opplyses i søknaden at erververe skal bosette seg og drive landbrukseiendommen

Driftsmessig løsning:

Eiendommen er et selvstendig bruk. Ervervet endrer ikke på dette.

Om erverver er skikket til å drive eiendommen:

Erververne opplyser i søknaden at de har drevet med sauehold i mange år. De vurderes skikket til å drive eiendommen.

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Eiendommen skal tilflyttes og drives. Dette danner et godt grunnlag for helhetlig ressursforvaltning og skjøtsel av kulturlandskapet.

Priskontroll etter konsesjonsloven §9a:

Jord verdisettes normalt ved å beregne eiendommens avkastningsverdi (bruksverdi). Verdien fremkommer ved å beregne årlig nettoavkastning delt på en kapitaliseringsrentefor fastsatt av staten på 4%.

Ved verdiberegning av jordbruksarealer skal det tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til og gir av avling. Med bakgrunn i at over 2/3 av jordbruksarealet i Norge nyttes til grovforproduksjon, vil det være kurant å legge dette til grunn for beregningen. I rundskriv M-3/2002 - *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*, tilrås det at kornpris nyttes til utregning av grovforproduksjon. 1 FEm (melkeforenhet) er ca. 1 kg korn.

Beregning av avkastningsverdi av fulldyrket jord per dekar:

Avlingsnivå grovfôr:	1000 FEm
Kornpris:	4,30 kr/kg*
Kulturlandskapstilskudd:	300 kr/dekar

Arealtilskudd: 390 kr/dekar
Produksjonskostnader per dekar:
Variable: 1100kr/dekar
Faste: 1200 kr/dekar
Kapitalieringsrentefot 4%

Jordverdi: $(4,30 \times 1000) + 690 - (1100 + 1200) \text{ kap. } 4\% = 4898$ per dekar fulldyrket areal
37,8 dekar fulldyrket jord = 185 144 kr

Beregning av avkastningsverdi av innmarksbeite per dekar:

Avlingsnivå grovfôr: 300 FEm
Kornpris: 4,30 kr/kg*
Kulturlandskapstilskudd: 300 kr/dekar
Arealtilskudd: 390 kr/dekar
Produksjonskostnader per dekar:
Variable: 500kr/dekar
Faste: 700 kr/dekar
Kapitalieringsrentefot 4%

Jordverdi: $(4,30 \times 300) + 690 - (500 + 700) \text{ kap. } 4\% = 1932$ kr per dekar innmarksbeite
22,9 dekar innmarksbeite = 44 242 kr

*Kornpris er hentet fra prognoserte basispriser og utregnet gjennomsnitt for 2024/25.

Øvrige markslag på ca. 20 dekar settes til øvre avkastningsverdi på kr. 2000 per dekar = 40.000 kr

Fulldyrket mark	37,8 dekar x 4.898	= 185.144
Innmarksbeite	22,9 dekar x 1.932	= 44.242
Øvrige markslag	20 dekar x 2000	= 40.000
SUM arealer		= 269.386

Verdi bygninger ihht takst 05.04.18:	
Driftsbygning, garasje m/loft og redskapslager	= 1.985.564
Bolig	= 2.176.679
SUM bygninger	= 4.162.243

Totalt	= 4.431.629
---------------	--------------------

Det foreligger ingen ny takst etter 2018, verdiberegningen er derfor basert på denne taksten. Det er naturlig å anta at verdien på driftsbygningene har steget noe ifbm generell verdistigning de siste årene. Det vurderes at den avtalte prisen på kr. 3.900.000 kan aksepteres.

Med grunnlag i konsesjonslovens formåleparagraf, pkt. 4, om å ivareta hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser, vurderes det aktuelt å stille vilkår.

Det er tidligere vært en avtale med kommunen om bruk og vedlikehold av turvei som er opparbeidet i vernesonen på eiendommen. Det er ønskelig å videreføre denne avtalen med ny eier. Avtalen er viktig fordi både kyststien og sykkelruten Vita Velo går langs turveien. Det tilrås vilkår om at avtale med Farsund kommune om merking og vedlikehold av opparbeidet turvei over eiendommen på jordteig i vernesonen ned mot Verevågen/Stavestråna må fornyes og videreføres.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering tilrås det å gi konsesjon som omsøkt.

Om klagerett.

Vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven du kan klage på.

Klage må leveres innen 3 uker etter at du mottok melding om vedtaket.

Klage må være skriftlig, må begrunnes og sendes Farsund kommune v/enhet for landbruk merket sak 25/00629.

Tinglysing av skjøte

Kommunen registrerer vedtak om konsesjon i matrikkelen når saken er avgjort med positivt resultat.

Søkerne og megler får melding når registreringen er utført og skjøter kan sendes Statens Kartverk, Tinglysing, for overføring av hjemmel til nye eiere.

Gebyr.

Gebyr for behandling etter konsesjonsloven, kr. 5000,- faktureres av kommunens økonomikontor og faktura sendes søker.