



Arkivsak-dok. 25/01906-2
Saksbehandler Kristin Furuløkken

Saksgang	Møtedato
Utvalg for landbruk	24.10.2025

Saksframlegg

Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 28/6, Kåde - Priskontroll

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommune gir med hjemmel i konsesjonsloven Kjell Arthur Akersmyr (f. 11.07.94) konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 28/6, 33, 38 og 29/69, Kåde.

Kjøpesum på 5.000.000 kr aksepteres.

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

Det er driveplikt på jordbruksarealene.

Vedlegg

Sladdet søknad om konsesjon for erverv av 28 6
Gårdskart 28 6
Sammendrag landbrukstakst

Saken kort fortalt

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 28/6. Eiendommen er konsesjonspliktig på grunn av at den har mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket mark. På grunn av at kjøpesummen er over 3,5 mill. kr skal det gjennomføres priskontroll etter konsesjonsloven § 9a.

Det er ikke momenter til hinder for å gi konsesjon. Kjøpesum på 5.000.000 kr aksepteres. Konsesjon tilrås på vilkår om at det settes boplikt, der søker forplikter seg å bosette seg på eiendommen innen 1 år og selv bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.

Bakgrunn

Det er søkt om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen 28/6, Kåde. Det er en bebygd landbrukseiendom på totalt 140,4 dekar, og består av 28/6, 33, 38 og 29/69. Formålet med ervervet er at søker skal bosette seg og drive med jorbruksproduksjon.

Erverver:

Kjell Arthur Akersmyr, Groboveien 8, 4550 Farsund

Overdrager:

Ole Johnny Andreassen, Kådeveien 41, 4560 Vanse

Det foreligger en jordleieavtale med nabobruk som varer ut 2025. Det opplyses i søknad at ny eier skal fortsette med gress og kornproduksjon.

I følge gårdskart har landbrukseiendommen følgende arealstatistikk:

- 91,7 dekar fulldyrket jord
- 3,1 dekar produktiv skog
- 40,1 dekar annet markslag
- 5,5 dekar bebygd, vei, vann, etc

Totalt 140,4 dekar

Landbrukseiendommen omfatter også en andel i et uregistrert jordsameie i Østhasselstrand og Fuglevika på om lag 14 dekar. Se vedlagte gårdskart.

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

Landbrukseiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg til nær familie/odel.

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 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 opplyses i søknaden at erverver skal bosette seg og drive landbrukseiendommen. Hensynet til bosetting blir ivaretatt. Det bør likevel stilles vilkår om boplikt for å sikre bosettingen.

Driftsmessig løsning:

Eiendommen er et selvstendig bruk. Ervervet fører til at eiendommen går fra drift ved jordleie til selvstendig bruk med egen produksjon. Ervervet fører derfor til en driftsmessig god løsning.

Om erverver er skikket til å drive eiendommen:

Det er ikke oppgitt informasjon om søkers kvalifikasjoner i søknaden. Søker vurderes skikket til å drive eiendommen, med bakgrunn i at kommunen har kjennskap til at vedkommende har vært/ er avløser til nærliggende bruk.

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 denne saken vurderes det å legge til

grunn at jorda brukes til kornproduksjon, siden arealet i stor grad nyttes til dette. 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. Gjennomsnittlig avlingsnivå for forkorn per dekar med bygg på rundt 300-450 kg per dekar i Agder og tilsvarende fylker.

Beregning av avkastningsverdi av fulldyrket jord per dekar:

Avlingsnivå fôrkorn:	450 kg korn
Kornpris:	4,30 kr/kg*
Kulturlandskapstilskudd:	300 kr/dekar
Arealtilskudd:	522 kr/dekar
Produksjonskostnader per dekar:	
Variable:	1100kr/dekar
Faste:	1200 kr/dekar
Kapitalieringsrentefot 4%	

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

Jordverdi: $(4,30 \times 450) + 300 + 522 - (1100 + 1200) \text{ kap. } 4\% = 11.425 \text{ kr per dekar fulldyrket areal}$
91,7 dekar fulldyrket jord = 1.047.672 kr

Øvrige markslag på ca. 43 dekar settes til øvre avkastningsverdi på 2000 kr per dekar(inkl. jaktrett) = $2000 \times 43 = 86.000 \text{ kr}$

Fulldyrket mark	91,7 dekar x 11.425 kr	= 1.047.672
Øvrige markslag	43 dekar x 2000 kr	= 86.000
SUM arealer		= 1.133.672

Verdi på bygninger ihht landbrukstakst 08.07.2025:

Driftsbygninger: Garasje, Låve/uthus:	= 393.184
Våningshus	= 3.500.000
SUM bygninger	= 3.893.184

Totalt **= 5.026.856 kr**

Kommunen finner ikke grunnlag for å vurdere bygninger annerledes enn takstmann. Det vurderes at tillegg for boverdi ikke er aktuelt i denne priskontrollen. Det vises til vedlagte saksdokument «sammendrag landbrukstakst». I følge landbrukstakst er samlet verdi av eiendommen satt til 5.028.894 kr.

Konklusjon

Det er ikke momenter til hinder for å gi konsesjon. Kjøpesum på 5.000.000 kr aksepteres. Konsesjon tilrås på vilkår om at det settes boplikt, der søker forplikter seg å bosette seg på eiendommen innen 1 år og selv bebo eiendommen i minst 5 år sammenhengende.