



Flå kommune

Arkivsaksnr.: 2026/497-2  
Saksbehandler: Jon Andreas Ask

## Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom - gbnr 10/5 og 24/5

| Saksnr. | Utvalg        | Møtedato |
|---------|---------------|----------|
|         | Kommunestyret |          |

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i konsesjonsloven av 28. november 2003, innvilger Flå kommune Bjørn Ole Hilde sin søknad om konsesjon for erverv av eiendommen gnr/bnr: 10/5 og 24/5 i Flå kommune.

Ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap settes det vilkår om upersonlig boplikt for ervervet av eiendommen.

### Saken avgjøres av

Flå kommunestyre

### Vedlegg

- 1 Søknad konsesjon gbnr 105 og 245 offentlig
- 2 Tilleggsjord - gbnr 10 6
- 3 Anmodning om tilleggsjord
- 4 Fw: Innsyn konsesjonssøknad - gbnr 10/5
- 5 Uttalelser om Oles ønske for gården.pdf

### Dokument i saken

- Søknad om konsesjon fra Bjørn Ole Hilde 30.09.2026
- Bekreftelse på enighet vedrørende gbnr: 10/5 og 24/5. Buttingsrud advokatfirma 30.09.2026
- Verditakst Øvre Hilde, Takstmann Ole Harald Hoel, Søndenfjeldske takstforretning
- Anmodning om tilleggsjord fra Jørn Erik Stavn og Helene Myklebust Helle 06.09.2026
- Vitneutsagn vedrørende Øvre Hilde, oversendt fra Helene Myklebust Helle 26.10.2026

## Saksopplysninger

Bjørn Ole Hilde søker 30.09.2026 om konsesjon på erverv av fast eiendom for Øvre Hilde, gnr/bnr: 10/5 og 24/5 i Flå kommune. Overdrager er Ole Hildes dødsbo v/ bobestyrer Christine Mathisen. Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom på totalt 4633 dekar, med følgende arealfordeling:

| Markslag (AR5) 13 klasser |  |                   |        |
|---------------------------|--|-------------------|--------|
| TEGNFORKLARING            |  | AREALTALL (DEKAR) |        |
| Fulldyrka jord            |  | 97.6              |        |
| Overflatedyrka jord       |  | 0.0               |        |
| Innmarksbeite             |  | 12.1              | 109.7  |
| Skog av særs høy bonitet  |  | 0.0               |        |
| Skog av høy bonitet       |  | 171.6             |        |
| Skog av middels bonitet   |  | 909.4             |        |
| Skog av lav bonitet       |  | 1225.8            | 2306.8 |
| Uproduktiv skog           |  | 1400.9            |        |
| Myr uten skog             |  | 352.5             |        |
| Åpen jorddekt fastmark    |  | 23.6              |        |
| Åpen grunnlendt fastmark  |  | 369.3             | 2146.3 |
| Bebygd, samf., vann, bre  |  | 69.8              |        |
| Ikke kartlagt             |  | 0.0               | 69.8   |
| Sum                       |  | 4632.6            | 4632.6 |

I tillegg har eiendommen andel i Flå østre sameie som består av ca 45 000 dekar fordelt på 15 eiere.

Bebyggelsen består av følgende bygninger:

| Bygning     | Grunnflate i kvm | Byggeår | Ant etasjer | Teknisk tilstand |
|-------------|------------------|---------|-------------|------------------|
| Våningshus  | 70               | 1840    | 2           | Dårlig           |
| Låve        | 330              | 1913    | 2           | Middels          |
| Redskapshus | 258              | 1985    | 1           | Middels          |
| Stabbur     | 24               | 1915    | 2           | Middels          |
| Utløe       | Ukjent           | Ukjent  | 2           | Dårlig           |
| Hytte       | 18               | Ukjent  | 1           | Dårlig           |
| Seterhus    | 30               | Ukjent  | 1           | Dårlig           |
| Seterfjøs   | 40               | Ukjent  | 1           | Dårlig           |

Avtalt kjøpesum er kr 6 000 000,-.

Takstmann Ole Harald Hoel, Søndenfjeldske takstforretning, har taksert eiendommen til kr. 5 350 000.

Kjøper er en av arvingene til eiendommen.

Kjøper er eier av naboeiendommen Hilde nedre, gnr/bnr: 10/10 og han ønsker å drive eiendommene sammen, med fokus på jordbruk, skogbruk og beitebruk.

I søknaden oppgir kjøper at han ikke vil bosette seg på eiendommen.

I forbindelse med eierskifte har Flå kommune mottatt brev fra eierne av naboeiendommen, gnr/bnr: 10/6 (også kalt Øvre Hilde), Jørn Erik Stavn og Helene Myklebust Helle. De ønsker også å

kjøpe eiendommen gnr/bnr 10/5. De begrunner anmodningen med at de har behov for mer tilleggsjord til landbruksdrifta. De har inngått en 10-årig leieavtale på jorda til gnr/bnr: 10/5 som varer tom 2035. Helle har også sendt over to vitneutsagn fra Rolf Hilde og Terje Østdal i forbindelse i forbindelse med kommunens behandling av konsesjonssaken.

### **Forhold til overordnet plan**

Eiendommen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel.

### **Miljøkonsekvenser**

Det forutsettes at landbrukseiendommen drives i tråd med lovverk og ervervet i seg selv vil ikke medføre negative miljøkonsekvenser.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke vurdert

### **Vurdering**

#### Bakgrunn i lovverket:

Konsesjonsloven 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, jf. Konsesjonsloven §1. Eiendommen har et areal på over 100 dekar og er således konsesjonspliktig.

Kommunens rolle er å utøve lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Konsesjonsloven skal tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

Etter konsesjonsloven § 9 skal det ved avgjørelsen av søknad om konsesjon 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.

Ihht §9a skal det i tillegg til momentene som er nevnt i §9, legges særlig vekt på om den avtale prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

## 1. Hensynet til bosetting

Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon. Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke. I forhold til boplikt vurderer kommunen

- om det skal stilles vilkår om boplikt
- om boplikten skal være en personlig plikt for eier
- eventuelt hvor lenge boplikten skal vare

Erververen bor i dag på naboeiendommen Nedre Hilde. Avstanden mellom tuna på de to eiendommene er om lag 200 meter og erververen oppgir at han ikke tenker å bosette seg på eiendommen. Han oppgir også at bolighuset er i dårlig tilstand.

Det har vært fast bosetting på gnr/bnr: 10/5 i mange år. Men bolighuset er tydelig slitt og i dårlig forfatning. Kommunedirektøren mener likevel at det er mulig å pusse opp huset slik at det kan være i beboelig stand. Det er en målsetting å opprettholde og øke bosettingen i kommunen og bolighuset ligger sentralt til, i nærheten av Flå sentrum.

I og med at erververen bor i kommunen noen hundre meter fra eiendommen mener kommunedirektøren at det kan være hensiktsmessig å pålegge upersonlig boplikt ved ervervet. Det vil være fullt mulig å drive begge eiendommene ved dagens bosted og en personlig boplikt vil ikke medføre at flere vil flytte til kommunen. En upersonlig boplikt vil sikre at eiendommen blir bebodd også utover 5 år.

Det er derfor innstilt på at konsesjon gis med vilkår om upersonlig boplikt.

## 2. Ervervets driftsmessige løsning

Erververen uttaler følgende i søknaden i forhold til driftsmessig løsning og planer for eiendommen:

*Jeg ønsker å kjøpe denne gården for å utvide min nåværende landbruksdrift på nabogården gbnr 10/10, som jeg eier og driver i dag. Kjøpet vil gjøre det mulig å effektivisere driften og bedre ressursutnyttelsen.*

*Driftsplan:*

*Etter kjøpet planlegger jeg å drive gården videre som landbrukseiendom, med fokus på jordbruk, skogbruk, beitebruk. Jeg har god erfaring med landbruksdrift gjennom flere år på min nåværende gård. Jeg vil også investere i vedlikehold og eventuelle forbedringer av både bygningsmasser og arealene.*

Eiendommen Øvre Hilde, gnr/bnr: 10/5 og Nedre Hilde, gnr/bnr: 10/10 ligger rett ved hverandre og har både jordbruksareal og skogbruksareal som grenser til hverandre. Eiendommene er relativt like store og vil etter en evt sammenslåing få et jordbruksareal på 180 dekar fulldyrka jord og et produktivt skogareal på ca 4780 dekar og ca 7100 dekar uproduktiv skog/utmark. Ervervet vil i høyeste grad styrke ressursgrunnlaget for Nedre Hilde (10/10). Det vil også være rasjonaliseringsgevinster ved å drive eiendommene samlet og kommunedirektøren mener at ervervet vil medføre en driftsmessig god løsning.

## 3. Søkers egnethet

Søkeren har erfaring med drift av landbrukeiendom fra før og er vurdert som godt egnet til å overta eiendommen.

#### 4. Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

At Øvre Hilde (gbnr: 10/5) nå blir overtatt av eieren av Nedre Hilde (gbnr: 10/10) vil være positivt for å kunne få en landbrukseiendom av en slik størrelse at det er enklere å få til en lønnsom drift. På den annen side kan det være negativt at et tidligere selvstendig bruk blir lagt til som tilleggsareal. Men dagens driftsmetoder, både innenfor jordbruket og skogbruket, tilsier at større driftsenheter er en fordel. Som nevnt tidligere kan bosettingshensynet ivaretas gjennom upersonlig boplikt.

#### Prisvurdering:

Ihht konsesjonslovens §9a skal det på bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord vurderes om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Retningslinjene for verdsetting er gitt i rundskriv M-3/2002 og M1/2021. Pris er et moment som det skal legges særlig vekt på ved konsesjonsvurderingen. Momentet supplerer momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne et avslag på konsesjon. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet.

Prisvurderingen var kr 5 350 000, mens kjøpesummen var 12% over takst, kr 6 000 000.

For jord og skog beregnes en avkastningsverdi basert på hva som er normalt avlingsnivå på jorda eller tilvekst i skogen. Hensikten er å finne ut hva investeringen kan forrente. Årlig netto avkastning (grunnrente) kapitaliseres opp med en rente fastsatt av myndighetene, for tiden 4 prosentpoeng.

Ved vurdering av pris kan akseptert avkastningsverdi økes dersom det er snakk om tilleggsjord som gir en rasjonaliseringsgevinst. For tilleggsjord kan det aksepteres verdier som ligger inntil 50% høyere enn beregnet avkastningsverdi.

Kommunedirektøren har vurdert kjøpesummen i forhold til retningslinjene i konsesjonsloven og mener at salgsprisen er akseptabel i forhold til at konsesjon kan innvilges.

#### Vurdering av anmodning om tilleggsjord fra eier av naboeiendommen gnr/bnr: 10/6

Den andre naboeiendommen til gnr/bnr 10/5, Jørn Erik og Stavn og Helene Helle, har også vist interesse for eiendommen. De skriver at de har behov for tilleggsareal til jordbruksdrifta, bl.a av hensyn til husdyrhold. Eiendommene gnr/bnr: 10/5 og gnr/bnr: 10/6 ligger arronderingsmessig svært godt til hverandre i forhold til rasjonell drift. Eiendommen til Stavn/Helle, gnr/bnr: 10/6 har ca 59 daa fulldyrka jord, 6 daa innmarksbeite, ca 2276 daa produktiv skog og 3760 daa annet areal.

Kommunen kan i visse tilfeller avslå en søknad om konsesjon dersom det er samfunnsmessig bedre at en annen overtar eiendommen. Ihht rundskriv M-1/2021 så kan kommunen avslå konsesjonssøknader av hensyn til driftsmessig løsning i tilfeller hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk. I slike tilfeller må kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord.

I dette tilfellet er det interesse for tilleggsjord fra to nabobruk. Både konsesjonssøker, Bjørn Ole Hilde, og Stavn/Helle. Bjørn Ole Hilde driver aktivt jordbruk, med primært kornproduksjon, og ønsker å utvide sitt jordbruksareal. Stavn/Helle driver med kornproduksjon og sau, og trenger mer areal til deres drift.

Dersom en skal vurdere behovet for leiejord mellom to eiendommer vil arrondering, ressursbehov og eksisterende driftsgrunnlag og evt tidligere leieforhold være kriterier som bør vurderes.

Selv om kommunen foretar en landbruksfaglig vurdering av behovet for leiejord, må det tas det utgangspunkt i en frivillig avtale mellom selger og kjøper. Selgeren har inngått en kjøpekontrakt med den ene naboen, og etter kommunedirektørens vurdering må ervervet representere en betydelig dårligere driftsmessig løsning for at kommunen kan nekte kjøper konsesjon bare fordi den andre naboen også trenger tilleggsareal.

Kommunedirektøren mener at det er vanskelig å vurdere om den ene eieren har større behov for tilleggsareal enn den andre. Kjøper ønsker tilleggsareal til sin eiendom og eiendommene ligger godt til i forhold til rasjonell drift. I tillegg er søker arving til tidligere eier og har kommet til enighet med selger om å kjøpe eiendommen. Kommunedirektøren har av denne grunn innstilt på å gi søker konsesjon.

Helene Myklebust Helle har sendt kommunen to vitneutsagn som skal beskrive tidligere eiers ønske for eiendommen. I forhold til konsesjonsloven må kommunen vurdere den faktiske søknaden om konsesjon. Kommunedirektøren mener disse vitneutsagnene ikke kan tillegges vekt i konsesjonsbehandlingen.