



41/1, driftsenhet Blingsengmoen /Ruud m.fl. - forhåndsgodkjenning jf. konsesjonslova § 9a - prisvurdering

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
68/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.09.2026

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune forhåndsgodkjenner jf. konsesjonslova § 9a en maksimal pris på kr 15 071 100 for driftsenheten gnr 41 bnr 1 m fl, inkludert våningshus og garasje på gnr 41 bnr 76.

Nesbyen kommune forhåndsgodkjenner jf. konsesjonslova § 9a en maksimal pris på kr 12 401 400 for driftsenheten gnr 41 bnr 1 m fl, ekskludert våningshus og garasje på gnr 41 bnr 76.

Maksimal pris er vurdert jf. kommunens vedlagte verdiutregning, og ligger til grunn for evt. søknad om konsesjon jf. konsesjonslova §§ 1 og 9. Eiendommene dette gjelder går frem av vedlagt kartutsnitt og opplysninger i matrikkelen.

Vedlegg

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | oversikt landbrukseiendommer leif lie pr august 2026 | |
| 2 | verdivurdering fra takstmann 2025 | Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 2. ledd |
| 3 | verdivurdering fra kommunen 2026 for driftsenhet gnr 41 bnr 1 m fl | Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 2. ledd |

Saksopplysninger

Grunneier Leif Lie eier jf. matrikkelen flere landbrukseiendommer i Nesbyen kommune, viser til vedlagt kartutsnitt fra innsynstjenesten gardskart.nibio.no der det går frem hvilke landbrukseiendommer som inngår i driftsenhet i landbruket med hovednummer gnr 41 bnr 1, jf. jordlova § 12 sjette ledd. Landbrukseiendommer som inngår i samme driftsenhet må omsettes samlet, med mindre det er gitt særskilt tillatelse etter jordlova § 12. Driftsenheten omfatter mange bygninger og betydelig med dyrka jord og produktiv skog.

Denne saken henger sammen med grunneiers intensjon om å overføre driftsenheten innen familien, og konsesjonsvedtak ved erverv av ytterligere landbrukseiendom der det er vilkår om å overdra øvrige landbrukseiendommer først jf. gitte opplysninger om generasjonsskifte. Vilkårene ble påklaget til statsforvalteren og lempet men ikke opphevet, i det disse måtte justeres men fremdeles er gyldige med hjemmel i konsesjonslova § 11.

Konsesjonslova ble i 2025 endret slik at selger kan be kommunen om bindende forhåndsgodkjenning av pris på landbrukseiendommer jf. konsesjonslova § 9a. Slik forhåndsuttalelse må innhentes før erververen søker konsesjon. Endringen kom etter politisk forslag på Stortinget uten foregående høring, og det foreligger ennå ikke tilstrekkelig veiledning om dette i rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet. Det er også lite informasjon å få om dette fra statsforvalteren. Stortingets hensikt skal være å avklare prisspørsmålet på forhånd, dersom selger ønsker det.

Vedtak om forhåndsgodkjenning vil legge føringer for endelig vedtak om konsesjon, etter søknad på senere tidspunkt. Kommunene i Hallingdal har i fellesskap derfor kommet frem til at slike saker jf. § 9a må legges frem for politisk utvalg i alle saker der vedtaksmyndighet jf. §§ 1 og 9 ellers ikke er delegert til administrasjonen.

Anmodning om å gi forhåndsgodkjenning av pris jf. § 9a er kommet muntlig samt pr. epost, det er sendt verdivurdering for driftsenheten som autorisert takstmann utarbeidet i april 2025, med samlet verdi anslått på kr 19 660 000. Det er viktig å merke seg at samme takstmann har presisert at dette er en verdivurdering basert på oppdragsgivers opplysninger, og ikke noen fullstendig takst.

Kommunen har brukt opplysninger fra denne verdivurderinga, men skal jf. konsesjonslova § 9a lage en egen og uavhengig verdivurdering som ligger til grunn for vurdering og vedtak.

Begge verdivurderingene unntas offentlighet jf. offentlighetslova § 13 andre ledd, fordi de inneholder informasjon som må anses som forretningsmessige forhold. Saken som helhet er derimot ikke unntatt offentlighet, det er heller ikke samlet pris.

Landbruksdirektoratet har nylig sendt brev til statsforvalterne om at bindende forhåndsgodkjenning jf. konsesjonslova § 9a er saksforberedende utredning /avklaring av faktiske forhold, og dermed ikke er et enkeltvedtak når søknad om konsesjon jf. §§ 1 og 9 ellers ikke er mottatt og behandlet. Det er derfor ingen klagerett jf. bestemmelsene i forvaltningslova, siden dette er en annen form for vedtak.

Rettslig grunnlag:

Konsesjonslova § 9a (prisvurdering):

§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom 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.

Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhåndsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas.

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

Rundskriv M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (om konsesjonslova)

Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet (om prisvurdering i konsesjonslova, rentefot for kapitalisering ble justert i eget rundskriv M-4/2004)

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan som omtalt i verdivurdering.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Ingen. Saken medfører ingen endring om påvirker natur- og miljøverdier.

Vurdering:

Nesbyen kommune har i august 2026 utarbeida verdivurdering jf. konsesjonslova § 9a, basert på opplysninger fra matrikkel, gardskart.nibio.no og verdivurdering fra autorisert takstmann som grunneier har sendt inn. Kommunen har vurdert fakta i saken i forhold til bestemmelsene i § 9a, rundskriv M-1/2021 og brukt utregningsmetoder som er fastsatt i rundskriv M-3/2002, rentesats er fastsatt i rundskriv fra 2004. Dette er standard metode i alle konsesjonssaker etter § 9a, uavhengig av hvilken kommune som behandler saka. Diverse kurs og lang erfaring ligger også til grunn for vurderingene. Kommunens verdivurdering jf. konsesjonslova § 9a gjelder den maksimale pris som kan aksepteres som gir en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Verdivurdering i en konsesjonssak er derfor noe annet enn verdivurdering fra autorisert takstmann (som igjen er forskjellig fra fullstendig takst), og det vil være betydelige forskjeller i vurdering og konklusjon.

Det vises til vedlagt verdivurdering som kommunen utarbeidet i august 2026, der detaljert utregning og beløp er gjort rede for. Stort sett har en brukt nedskrevet gjenanskaffelseskostnad og noe kapitalisert verdiutregning for retter, for skogen har en brukt verdi fra takstmanns verdivurdering og ift hogst senere år, for jordbruksareal er

verdien utregnet etter en kapitalisert verdi med oppdaterte grunnlagstall for området. Det står i kommunens verdivurdering hva det er lagt vekt på der det er forskjell i verdisetting, viser til denne for detaljer.

Eit våningshus med garasje på gnr 41 bnr 1 er fradelt på egen boligtomt med bnr 76 jf. omsøkt tillatelse i 2025. Takstmannen har inkludert verdien av dette i sin verdivurdering, kommunen har derfor i utgangspunktet gjort det samme i og med at det er ønskelig at dette følger driftsenheten ellers. Dersom det ikke skal følge overdragelsen ellers må verdien trekkes fra.

Kommunens verdivurdering av driftsenheten gnr 41 bnr 1 jf. konsesjonslova § 9a, inkludert våningshus og garasje på gnr 41 bnr 76: kr 15 071 100

Kommunens verdivurdering av driftsenheten gnr 41 bnr 1 jf. konsesjonslova § 9a, ekskludert våningshus og garasje på gnr 41 bnr 76: kr 12 401 400