



Masfjorden kommune
Teknisk, miljø og landbruk

GUNNAR KRISTIANSEN

Janaveien 131
5179 GODVIK

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2026/1148 - 2	Ottar Myrtveit	01.07.2026

Delegert Teknisk utval, delegert saksnummer 50/2026

Melding om delegert vedtak - Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom etter konsesjonslova - gbnr 36/3

Administrativt vedtak saknr.: Teknisk utval

Overdragar: Gunnar Kristiansen

Tiltakstype: Konsesjon Eigedom gbnr: 36/3

VEDTAK:

Søklar: Gunnar Kristiansen Søknadstype: Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom gnr 36 bnr 3, Kvingedal i Masfjorden vert innvilga med heimel i konsesjonslova §§ 9, 9a og 11, jf. § 1 Kjøpesum er kr. 3.000.000, -

Vilkår:

- Innmarka skal drivast, eller leigast bort med min 10 års leigeavtale.
- Skogen skal skjøttast og skogbruksplan bør bestillast når det vert mulig etter 2027.
- Det vert sett krav til buplikt, jfr konsesjonslova på gbnr 36/3.

Saka gjeld

Gunnar Kristiansen søker konsesjon på overtaking av gbnr: 36/3 Kvingedal, i Masfjorden kommune. Egedomen har fylgjande bygningar:

- Bolighus 100 m² grunnflate byggeår 1906 3 etg - god stand etter alder
- Naust 40 « « « 1880 «
- Drifdsbygging 90 « « « 1880 2 etg - middels stand
- Garasje 50 « « « 1995 2 « - god stand
- Seterhus 41 « « « 1934 1 etg - «
- Uthus 31 « « « 1910 « «
- Sauehus 40 « « « 1800 « «

Føremålet med kjøpet er å ha sjølvstendig drift, eller bortleigd med min. 10 års leigeavtale. Alternativt ein kombinasjon. Bygningane og spesielt våningshuset er tenkt restaurert.

Gardskart

Eigedommen har i fylgje gardskartet slikt areal:

Fulldyrka jord 33,7 daa

Overflatedyrka jord 0 daa

Innmarksbeite 24,2 daa

Produktiv skog 130,1

Anna markslag 544,7 daa]

Bygd areal med meir 7,7 daa

Totalt areal for bruket 740,4 daa

Tal frå gardskartet fordelt på 13 bonitetsklassar er slik:

Arealfordeling (dekar)		Arealfordeling på teignivå (dekar)													
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog inkl. myr, særs høy bonitet	Skog inkl. myr, høy bonitet	Skog inkl. myr, middels bonitet	Skog inkl. myr, lav bonitet	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, tre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4634-36/3 Areal i dekar															
4634-36/3	8	33,7	0,0	24,2	0,0	71,9	46,0	12,2	410,6	4,5	1,6	127,7	7,7	0,3	740,4
Sum	8	33,7	0,0	24,2	0,0	71,9	46,0	12,2	410,6	4,5	1,6	127,7	7,7	0,3	740,4

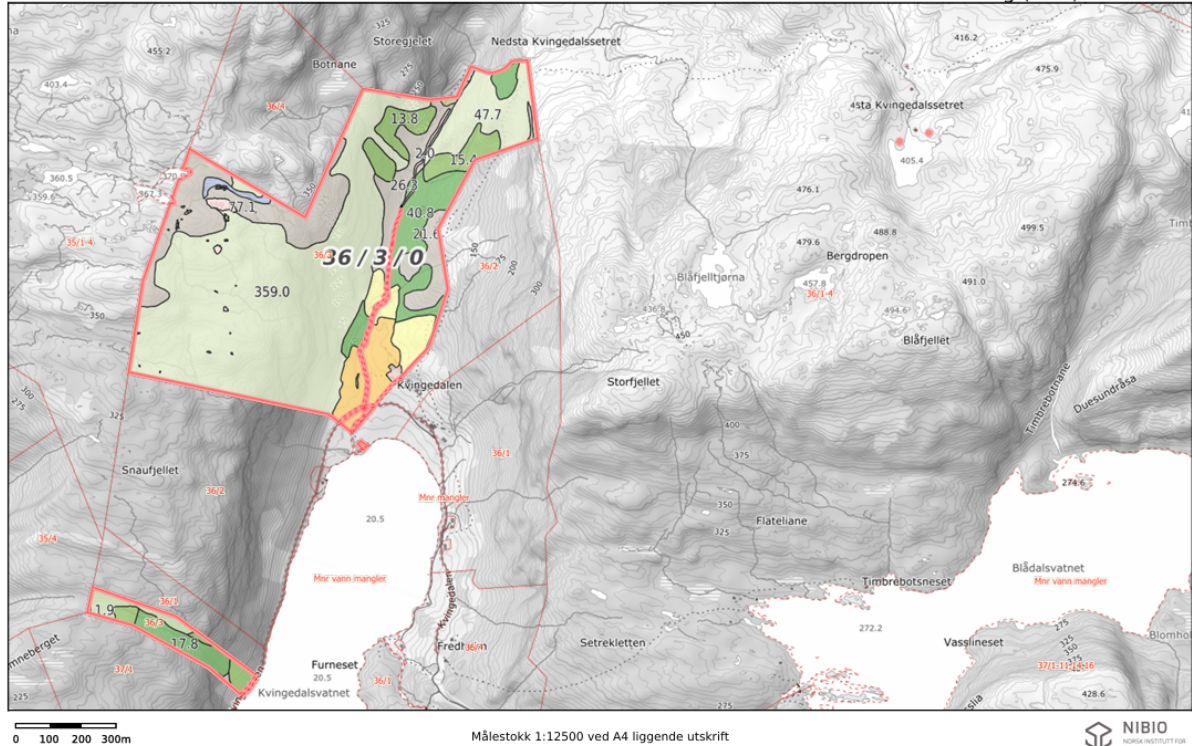
Utover dette er her felles utmark for bnr 1-4. grensande til Andvik, Mjanger og Nordkvingo.

Kvingedalssetret (Øvsta Kvingedalssetret) ligg på felles utmark med gbnr 36/1-4

Oversikt over eiedomen: gnr 36 bnr 3 henta fra NIBIO sitt gardskart.

Landbrukseiendom 4634-36/3/0

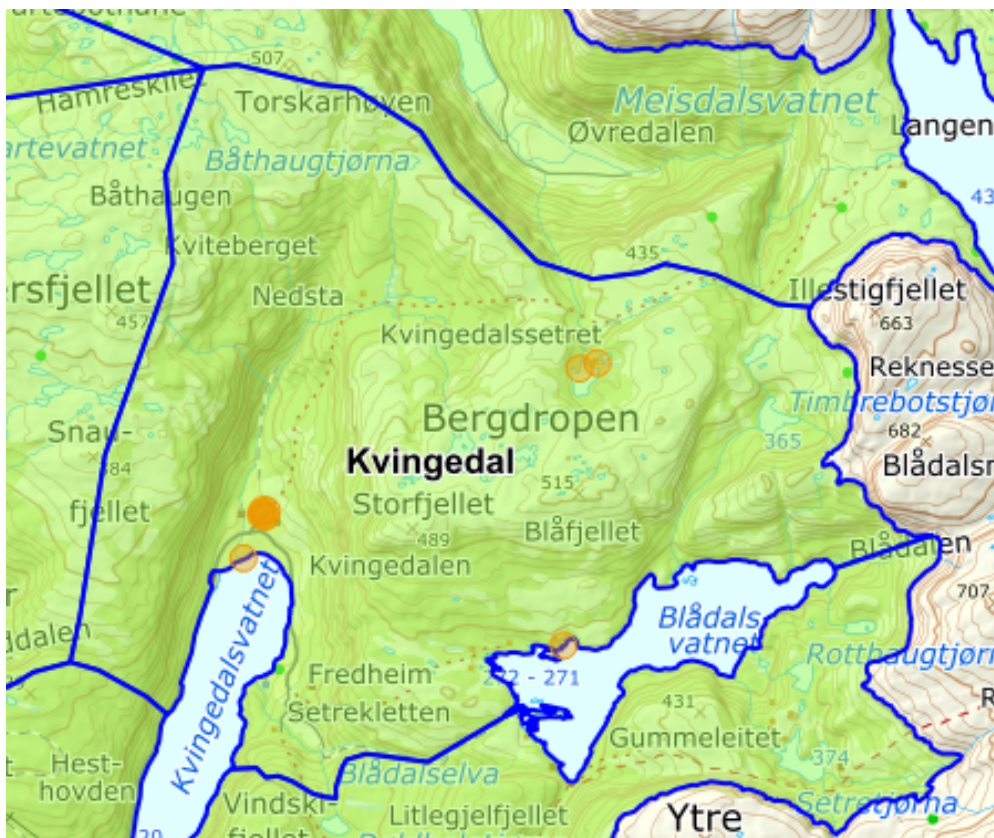
Markslog (AR5) 13 klasser



Målestokk 1:12500 ved A4 liggende utskrift

Dato: 30.06.2026 10:57 - Eiendomsdata verifisert: 30.06.2026 10:48 - Side 1 av 4

For hjortejakta er teljande areal synt i Nordhordlandskartet, med slike grenser som synt i kartet under.



VURDERING

Søknaden er vurdert i høve konsesjonslova og «rundskriv M 1-2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt» utgjeve av landbruksdepartementet.

Konsesjonslova har som føremål å regulere og kontrollere omsetning av fast eigedom mellom anna for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest tenlege for samfunnet, mellom anna for å fremje landbruksnæringa, sikre ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld omsetjing av fast eigedom og omsynet til busetjing. Konsesjonsbruket er ikkje synfare av kommunen i denne samanheng og arealet på innmark er ikkje ajourført i seinare tid. Ein arealkontroll på AR5 -gardskartet bør takast, om innmarksarealet vert omsøkt på PT (Produksjonstilskot) - søknad. Boniteringa ser ut til å ha lite feil etter siste flyfoto (2025).

Etter konsesjonslova § 9 og 9a skal det ved avgjerd av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. Om overtakar sitt føremål vil ta i vare omsynet til busetjing i området

Eigedomsoverdraginga er konsesjonspliktig då den er over 100 daa totalt.

Konsesjonslova § 11 gjev føringar på kva vilkår kommunen kan setje i høve mellom anna buplikt. Kommunen er oppteken av at kjøparar av landbrukseigedomar av ein viss storleik buset seg på eigedomen dei kjøper. Kommunen har lagt seg på den lina at vi fylgjer krav til storleik som gjev buplikt i saker der kjøpar er i nær slekt med seljar. Det betyr at vi fylgjer krava til den lovbestemte buplikta. Buplikt kan oppstå når jordbruksarealet (fulldyrka og overflatedyrka) er over 35 daa og det er bygningar på bruket. Når kommunen vel å setje vilkår om buplikt, skal det grunngjevast. Søkjar opplyser at han har planar om å restaurera boligen samt andre bygningar etter behov. Buplikt oppstår altså i gjevne tilfelle når ein søkjar for konsesjon på kjøp av landbrukseigedom. Føremålet med buplikt er mellom anna at det skal sikre busetjing på gardane også etter tidsrommet at pålegget om buplikt er over (5år). Dette er grunngjeve med at når nokon fyrst har budd på garden 5 år i samanheng, vil sannsynet for at dei held fram med å vere busette på garden auke. Kommunen meiner det er viktig å sikre at søkjar vert buande på garden. Det vil vere best for garden og den drifta som er planlagt der, om eigarane og drivarane er busette på garden. Det same gjeld for bygda som heilskap då det er viktig for bygdemiljøet at folk er busette på gardane. Det vanlege er at ein innan eitt år etter at konsesjon er gjeve må busetje seg på bruket og bu der fem år i samanheng. Her har vore sjølvstendig og bortleigd drift tidlegare, og den siste tid bortleigd. Drifta var tidlegare sauehald. Det vert opplyst at ein ynskjer å driva med noko husdyr på sikt, men i starten vert her bortleige. Kommunen har orientert om kva som skal til her for å kunna søkja PT (Produksjonstilskot).

2. Om overdraginga medfører ei driftmessig god løysing.

Kommunen har ikkje røkt etter om det er ynskje om tilleggsjord i området i forkant av handsaminga. Vi meiner at ressursgrunnlaget på denne eigedomen er så pass liten at sjølvstendig drift er vanskeleg å forsvare. Når det vert opplyst at ein vil leiga bort arealet til nabo med sau, viser det at ein vil skjøtta arealet som er her.

Kommunen ser på dette som ei grei løysing, då det i dag i Masfjorden kan vera vanskeleg å finn nokon som vil driva eit slikt bruk. Å busetja seg innan eit år vil for mange bli vanskeleg og kostnadane her kan bli høge. Våningshuset frå 1906 har bra standard, men treng oppgradering og vedlikehold. Alle andre bygg tilhøyrande bruket er mange og stort sett i god forfatning, men litt vedlikehold på påreknast likevel. På generelt grunnlag vil vi minne om at frå 01.juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp til overdraging av eigedomen.

3. Om søkjar er skikka til å ta over ein landbrukseigedom.

Søkjar opplyser i konsesjonssøknaden at han er delvis vakse opp på gard og har kjennskap til gardsarbeid, samt eit ynskje om å driva eigen gard. Det er positivt, men er her ikkje konkrete landbruksplanar. Han må seiast å vera skikka til å drive garden. Drifta i så lite omfang vert meir hobbyprega i alle fall i starten. Potensialet til å kunna nytta utmark, skog og jakt er monaleg større. Med bebueleg våninghus er her mogeleg å utnytta ressursane tilhøyrande bruket på ein grei måte. Økonomisk vil ikkje dette gå i gevinst i starten, men med ei god økonomisk styring er her potensiale på sikt å kunna driva.

4. Om omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert teke i vare.

Ressursane på eigedomen skal disponerast på ein slik måte at produksjons- og utnyttingsevna vert teke vare på. Vi legg til grunn at søkjar i kraft av den bakgrunnen han har, har interesse for og kunnskap om å ta vare på kulturlandskapet på garden, og drive den slik at ressursane på garden vert forvalta på ein best mogleg måte.

Konsesjonslova § 9a og priskontroll. Vidare fylgjer det av konsesjonslova § 9a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) at *«Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd 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. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.»*

Det går fram av rundskriv M 1-2021 at for landbrukseigedomar med påståande bygningar og med over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord (seinare jordbruksareal) skal prisen vurderast under konsesjonshandsaminga. I dette tilfellet har eigedomen 33,7 daa fulldyrka jord og 0 daa overflatedyrka. Eigedomen er rett under nemnde 35 daa grense. Når kjøpesummen er under kr 3.500.000 skal kjøpet ikkje prisvurderast. Kjøpesummen er oppgjeve til å vere kr 3.000.000,- I denne saka skal det såleis ikkje gjennomførast priskontroll ved konsesjonshandsaminga.

I rundskriv M 1/2021 side 32 er det vist til rundskriv M-3/2002 «Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon». I dette rundskrivet er det gjeve retningslinjer for korleis prisvurderinga skal gjennomførast. Retningslinjene det her er tale om, er rett nok noko justert og presisert i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11.

I rundskrivet av 2002 vert òg omgrepet «Samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling» drøfta. Bakgrunnen for priskontroll for landbrukseigedomar er å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette er å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar til næringa og leggje til rette for eigarskap for landbrukseigedomar som gjev grunnlag for langsiktig og god ressursutnytting. Det er vidare eit mål å leggje til rette for å gjere det mogleg med inntekter og sosiale tilhøve som gjev stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket.

Omgrepet «forsvarleg prisutvikling i landbruket» var den gong (2002) nemnt i konsesjonslova § 1. Sjølv om dette omgrepet ikkje lenger er eksplisitt nemnt i føremålsparagrafen i konsesjonslova, legg Masfjorden kommune til grunn at desse landbrukspolitiske måla ligg fast i alle fall om lag slik det var tenkt i 2001 jf. innhaldet i konsesjonslova § 9a der omgrepet er nemnt.

Skal desse måla nåast, er det i fylgje rundskriv M-3/2002 naudsynt at mellom anna prisnivået på landbrukseigedomar ikkje er høgare enn kva som reflekterer eigedomen sitt driftsgrunnlag og den verdi eigedomen har som buplass. Dette utan at det vert stilt krav om urimeleg høg eigenkapital for ein kjøpar som, om det er nesten meir enn kva vedkomande kan makte økonomisk, avgrensar framtidige investeringar på bruket. Det vil i så fall ikkje vere i landbruket si interesse.

På den andre sida er ikkje føremålet å «fryse fast» prisane på landbrukseigedomar mellom anna med tanke på eigedomen sitt kredittgrunnlag. For låge prisar vil òg kunne hindre omsetning av landbrukseigedomar ved at eigarar av landbrukseigedomar ikkje finn det interessant å selje til for låg pris. Dette kan òg føre til at landbrukseigedomar forfell.

I saker der konsesjonssøknaden gjeld landbrukseigedomar med bygningar og over 35 daa full- og overflatedyrka jord og der prisen er over 3,5 millionar, skal kommunen såleis på sjølvstendig grunnlag vurdere prisen og grunnngje dette. Dette skal altså gjerast på sjølvstendig grunnlag tufta på føringar i rundskriv M-3/2002 justert for endringar som kjem fram i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11. Vidare bør erfaringar frå området og kommunen sitt frie skjønn liggje til grunn for vurderinga.

I rundskrivet frå 2002 går det fram at utgangspunktet for verdsetjing av landbrukseigedomar er avkastningsverdien. Nettoavkastninga per FEm er differansen mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnader der innsett arbeid er rekna med, men rentekrav på grunnen vert halde utanom. For jordbruksareal og skog skal då avkastningsverdien nyttast. Produksjons-eigenskapane skal spegle av verdsetjingsmåten slik som årleg avling for jordbruksareal og pårekneleg kvantum som kan avverkast for skog.

For bygningar som driftsbygningar, våningshus, kårhus med meir skal det nyttast kostverdi som er nedskriven attkjøpsverdi. Dette gjev eit enklare grunnlag for verdiberekning samstundes som ein kan ta omsyn til tilstanden bygningane er i. Korrigering for alder, vedlikehald og kor eigna bygningane er, vil vere viktige moment i slike tilfelle.

For andre rettar og ressursar som ligg til eigedomen kan ein nytte avkastningsverdi eller kostnadsverdi alt etter kva rettar/ressursar det er tale om. Det er òg opna for skjønn.

I rundskriv M-1/2010 er tillegg for buverdi teke med som eit moment. Dette er tufta på tanken om at ein landbrukseigedom òg har ein verdi som «tomt» til bustadføre mål.

Avkastningsverdi vil for jordverdi og skogverdi vere tufta på fylgjande skjematiske oppsett:

Avkastningsverdi = årleg framtidig nettoavkastning/kapitaliseringsrentefot.

I vurderinga av jord- og skogbruksverdiane legg kommunen til grunn arealoppgåvene ein finn i gardskartet. Dette kan avvike noko i høve kva som vert oppfatta som reelt.

Alle desse tala er skjønnsmessig vurdert. Verdien av FEm vert sett til 0,55 kr.

Kapitaliseringsfaktor er 4% jf rundskriv M 1/2021 side 32.

Hjortejakt: Valdet i Kvingedalen, som i hjorteviltregisteret er registrert som 4634V0004 Kvingedal har dei 5 siste åra (2021 – 2025) slik statistikk:

TILDELT TOTALT [†]	FELTE TOTALT [†]	FELLINGSPROSENT [†]
16	14	88
17	7	41
17	9	53
17	17	100
17	15	88

Buverdi:

Buverdi kan setjast på eit bruk med tanke på å synleggjere at eit gardsbruk også er ei buplass og slik sett har ein tomteverdi. Nærleiken til sentra kan vere avgjerande for storleiken til buverdien, medan storleiken på bruket ikkje skal ha noko å sei. I dette tilfellet, med tilstand og plassering på hus, meiner kommunen at ein buverdi her er lav, og kan setjast til kr 250.000,-

Oppstilling av verdier:

Innmarksareal Skog og jakt Andre leigeinntekter, Våningshus Driftsbygning og

Buverdi Sum: 1.250.000, 1.500.000, 250.000 = 3.000.000

Dette er likt kjøpesummen. Kommunen har såleis ikkje merknad til prisen.

Konklusjon:

Søkjar får konsesjon med dei vilkår som kjem fram i vedtaket. Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknad, men der det vert sett vilkår om buplikt. Vedtaket vert sendt over til kart og oppmåling for føring i matrikkelen. Søkjar vil få melding om dette når det er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

Regelverk

- Konsesjonslova
- Rundskriv M 1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Forvaltningslova
- Offentleglova

Du kan klage på vedtaket.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klage innan 3 veker frå du mottok vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på og kva endring du ønskjer. Meir informasjon om dine rettar for klage går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremjast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Ottar Myrtveit

landbruksrettleiar

Sveinung Toft

ass.rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Bruk gjerne [eDialog](#) for å svare oss på dette brevet. Oppgi dette referansenummer 2026/1148 i klagen. Les meir om eDialog på [på vår heimeside](#).

