

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
GBNR-310/3  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 01.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
012/22	Alver formannskap	10.02.2022
011/22	Alver kommunestyre	24.02.2022

### **Frådeling av grunn til privat naust frå gbnr 310/3**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner at Eva Tangen får tilbod om innløyning av festa naustegrund på Holmeknappen gbnr 310/3 for kr 127 369,- pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av naustparsellen. Tilbodet står ved lag seks måneder frå vedtaksdato.»

#### **Alver formannskap 10.02.2022:**

##### **Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

##### **FO- 012/22 Vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner at Eva Tangen får tilbod om innløyning av festa naustegrund på Holmeknappen gbnr 310/3 for kr 127 369,- pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av naustparsellen. Tilbodet står ved lag seks måneder frå vedtaksdato.»

#### **Alver kommunestyre 24.02.2022:**

##### **Handsaming:**

Innstillinga frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

##### **KO- 011/22 Vedtak:**

Kommunestyret godkjenner at Eva Tangen får tilbod om innløyning av festa naustegrund på Holmeknappen gbnr 310/3 for kr 127 369,- pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av naustparsellen. Tilbodet står ved lag seks måneder frå vedtaksdato.»

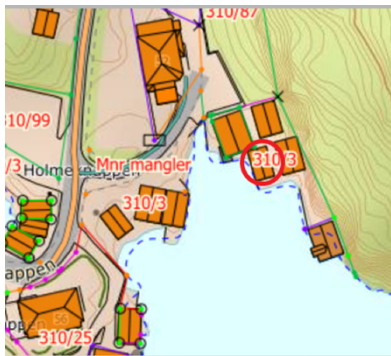
##### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i formannskapet.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

##### **Bakgrunn**

Alver kommune har fått ein førespurnad frå Eva Martha Tangen om å få frådelt ein parsell frå gbnr 310/3 til hennar naust på Holme (Holmeknappen). Naustet er vist med raud ring på kartet under:



Kart over aktuelt naust vist med raud ring



Oversiktskart

Alver kommune er eigar av hovudbruket bnr 3, som omfattar store delar av strandområdet på Holmeknappen. Kommunen må såleis som grunneigar vurdere frådeling og avhending av den omsøkte naustparsellen.

I tidlegare tider er det ført opp fleire naustbygningar (gardsnaust) i strandområdet på bnr 3 på Holme, tilhøyrande gardar som ikkje sjølv eigde strandline der det er tilkomst til sjøen.

Tangen har framlagt kjøpekontrakt for naustet frå 1994. Det har ikkje vore skrivne ut skøyte. Det er heller ingen dokument som viser at det har vore betalt festeavgift. Tangen har også opplyst om at det ikkje har vore betalt festeavgift. Ettersom det ikkje er funne noko dokumentasjon på feste, kan ein ikkje sikkert vite kva som har vore avtalt, mellom anna om festaren har innløysningsrett.

Det har tidlegare vore fremja liknande saker for politisk behandling. I KO-sak 007/02 i Meland kommune fekk Ture Andersen skilt frå eit naust som også stod på bnr 3. Dette naustet var ikkje eit tradisjonelt gardsnaust, men har tilhøyrt bustadeigedommen gbnr 310/8 på Holmeknappen. Dette naustet ligg på austsida av Holmeknappen, og har i dag bnr. 188.

Det vart i 2010 skilt ut eit naust i vest, på gbnr 10/3. Dette naustet vart rekna å vere Meland kommune sitt, og vart etter vedtak i kommunestyret sak 010/10 lyst ut og seld til høgstbydande. Ny eigar overtok naustet i 2012 for kr 330 000,- pluss omkostningar.

I 2020 vart det skilt ut eit naust til Brita Sagstad som har fått bruksnummer 281. Vedtaket om sal av naustegrund vart gjort i KO-sak 05/19 og salssummen var 125 000 kr + omkostningar.

### Saksopplysninger:

Spørsmålet er om og på kva vilkår, Tangen skal få høve til å overta grunnen til det aktuelle naustet.

Dei økonomiske verdiane i saka er avgrensa til verdien av grunnen naustet står på.

Saka har to aktuelle alternativ. Det eine er at kommunen tilbyr at naustparselen blir selt/innløyst for ein besemt sum. Alternativt at kommunen ikkje godtek frådeling, og at sal/innløysning dermed ikkje er aktuelt.

Rådmannen vurderer at tidlegare saker talar for at ein også her bør godkjenne innløysning/ sal.

Dersom kommunen godkjenner innløysning, vil neste problemstilling knyte seg til kva vilkår kommunen sitt tilbod skal innehalde. Søkjar har ikkje dokumentasjon på festeforholdet gjennom ein festeavtale. Det har heller ikkje vore betalt festeavgift til kommunen. Det vert dermed ikkje aktuelt å vurdere innløysningssummen basert på festeavgift.

Ein annan måte å vurdere innløysningssummen på, er slik det vart gjort i KO-sak 05/19 som gjaldt utskilling av naustegrund til Sagstad på gbnr 310/3 (no gbnr 310/281). Her vart det opplyst følgjande:

«Etter tomtefestelova § 15, 4. ledd kan det ved lenging av eit festeforhold krevjast ei festeavgift tilsvarande 2 % av marknadsverdien for festegrunden. Ettersom festeforholdet her nok er meir enn 99 år, må det vere rimeleg å nytte dette prinsippet. I sak ved sal av anna naust, nemnt innleiingsvis, vart tomteverdien i 2012 vurdert til kr 250 000,-. Legg ein dette til grunn i denne saka vil ei festeavgift på 2 %

då utgjere kr 5000,-. Innløysningssum blir då 125 000 kr.»

Rådmannen vurderer at desse sakene er svært samanliknbare ettersom dei gjeld avhending av naustegrunn på same gbnr, og rår difor til at innløysningssummen i denne saka vert den same som i KO-sak i Meland kommune 05/19, dvs 125 000 kr, indeksregulert frå vedtaksdato (06.03.19) til søknadsdato for aktuell søknad (16.10.20). Dette gjev ein sum på 127 369 kr.

Ved ei eventuell innløysning vil også festar/kjøpar måtte bere kostnadene til frådeling og oppmåling av naustegrunden.

Etter plan og bygningslova § 1-8 anna ledd siste pkt. gjeld ikkje regelen om bygge- og delingsforbod i strandsona, ved innløysning av tomtefeste. Naustegrunden kan dermed delast frå utan å kome i konflikt med det generelle dele- og byggeforbodet.