



Judith Eikevik
Kollåsen 54
5116 Ulset

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/15618 - 22/55557

Saksbehandlar:
Laila Bjørge
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:
06.07.2022

Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 99/4 Våge

Administrativt vedtak: Saknr: 760/22

VEDTAK:

Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Judith Eikevik for overtaking av GBNR 99/4 Våge i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 1 700 000.

Det er eit vilkår for konsesjon at Judith Eikevik må flytta til eigedomen innan 1 1/2 år frå vedtaksdato, og bu der samanhengande i fem år rekna frå registreringstidspunkt i folkeregisteret.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga under.

Vedtaket vert sendt over til avdeling for kart og oppmåling for føring i matrikkelen.

Saka gjeld

Judith Eikevik søker konsesjon for å overta eigedomen gbnr 99/4 frå sin ektemann Alf Eikevik.

I følgje Nibio gardskart er eigedomen registrert med 24,7 daa innmarksbeite, 595,7 daa produktiv skog, 135,3 daa anna markslag, 5 daa bebyggd/samferdsel. Sum eigedom 760,7.

Det er godkjent ny landbruksveg fram til tunet og vidare til der sauefjøs er tenkt plassert.

Historikk i saka

Alf Eikevik overtok eigedomen i 2013 og fekk då vilkår om 5 årig buplikt på denne eigedomen. Han oppfylte ikkje vilkåret om buplikt og skjøtte eigedomen over på kona Judith Eikevik i januar 2017. Det vart lagt til grunn at overtakinga var konsesjonsfri i medhald av § 5 første ledd nr. 1 der det mellom anna heiter at «konsesjon er ikke nødvendig når erverver er eierens ektefelle».

Kommunen vart i brev frå statsforvaltaren datert 15.09.2020 gjort merksam på at av den same paragrafen går det likevel fram at slik konsesjonsfri overtaking føreset at overdragaren «har sitt konsesjonsforhold i orden». Etter det vi har fått opplyst overtok Alf Eikevik den aktuelle eigedomen i 2013, og det vart sett som vilkår for konsesjon at han mellom anna skulle oppfylle ei 5-årig buplikt. Denne plikta var ikkje oppfylt då Alf Eikevik overdrog eigedomen til kona si, og det kan difor spørjast om hennar overtaking skulle vore konsesjonsbehandla. Vi vil oppmode Alver kommune om å sjå nærare på desse forholda, og ber om å bli orientert om kva steg ein eventuelt tek i så måte»

Alver kommunen var kjent med at Alf Eikevik ikkje hadde flytta til eigedomen innan 2 år slik det var sett vilkår om i konsesjonen gitt i 2013. På bakgrunn av dette sette kommunen fram krav til Judith Eikevik om å søkja konsesjon i brev datert 4.11.2020 med frist 4.desember 2020.

Konsesjonssøknad

Judith Eikevik søkte om konsesjon 4.11.2020. I søknaden vert det opplyst at eigedomen har vore fråflytta i lang tid og at det ikkje har vore gardsdrift på denne sidan 1962. Det var hogd noko skog i 2004, og våningshuset har sporadisk vore nytta som feriehus av tidlegare eigarar. Våningshus og uthus er oppgjeve til å vera i dårleg stand. Judith Eikevik skriv vidare at dei er i byggesøknadsprosess der ho håpar på å få løyve til å byggja nytt våningshus og ny driftsbygning. Eigendommen skal forvaltast slik at kulturlandskapet kan tilbakeførast til jordbruksland att og planen er å driva med sau.

Søklar har vakse opp på gard og tatt grunnkurs på agronomlina ved Langvin Jordbruksskole i Innvik i Nordfjord.

Ho har kryssa av for ho vil til flytta eigedomen og bu der i minst 5 år samanhengande.

Alver kommunen har i førebels svar datert 06.01.21 gitt svar at før det vert tatt stilling til konsesjonssøknaden er det ynskjeleg med ei avklaring om det vil verta gitt dispensasjon og byggeløyve til nytt våningshus.

Statsforvaltar har 01.04.2022 stadfesta vedtak av 13.10.2021 frå Alver kommunen om dispensasjon og rammeløyve for riving av våningshus og driftsbygning, samt oppføring av våningshus, garasje med kårbudel og sauehus. Vedtaket frå statsforvaltar er endeleg.

I samband med at byggesaka endeleg vart avgjort bad landbruksavdelinga om meir utfyllande opplysningar om planane for drift på eigedomen.

Søklar skriv 04.05.2022

«Viser til spørsmål dere har i forbindelse med behandling av konsesjonssøknad. Jordbruksdriften skal basere seg på sau og skogsdrift. Sævedriften skal baseres på utgangsdriфт (Villsau) med tilgang til lèhus og fòringsmuligheter i dette bygget. Omfanget av produksjonen må ta utgangspunkt i ressursene på gården. Pr. i dag er totalarealet på eiendommen ca. 760 daa. Av dette arealet er det ca. 25 daa. med innmarksbeite. Resterende areal er produktiv skog og noe areal som ikke er egnet til beite eller skogsdrift. Arealene er delt opp i 2 områder. Sævedriften er tenkt på arealene som ligger i tilknytning til sauehus og våningshus. I dette området er det tilgjengelig ca. 160 daa. med potensielt beite når man trekker ifra uegnet beitemark. Beiteområdet blir da en blanding av innmarksbeite og skogsbeite.

Det er satt i gang tiltak for å utbedre arealene i dette området. Grøfting og utbedring av skrinne arealer. Det er søkt om bakkeplanering på ca. 7 daa. Målsettingen med bakkeplaneringen er å kunne produsere gras til vinterfôr, men også for å forbedre

beitekapasiteten. Det vil fremover også drives et kontinuerlig utbedringsarbeid med tynning av skog i beiteområde. Vinterfôr til sauene skal baseres på innkjøp av grovfôr.

Det er tenkt en gradvis opptrapping av sauetallet. Det vil bli kjøpt inn 10 mordyr i starten for så gradvis å øke sauetallet i forhold til beite kapasitet. Fremtidsbilde er ca. 30 mordyr. Beiteområdet på ca. 160 daa. skal gjerdes inn, men gjerde arbeidet vil skje etterhvert som sauetallet og arealkravet til beite øker. Det vil også bli en gjerdingsinndeling med flere teiger etter hvert. Sauene skal til enhver tid være inngjerdet.

Skogsdriften vil basere seg på uttak av tømmer (furu) til egen foredling (har egen båndsgag). Det vil også bli tatt ut ved til eget bruk og noe salg som alt er drift.

Oppstart av produksjon vil være når sauehus og våningshus er på plass. Prosessen med søknad om bygninger har vært langvarig pga. alle naboklager (90 stk. klager). Status nå er at det forventes svar på allerede godkjent rammesøknad. Når denne er blitt utskrevet vil arbeidet med bygninger starte opp. Byggetid ca. 1 år. Denne saken har trukket i langdrag. Som tidligere nevnt, mange naboklager. Byggeprosjektet ville i dag vært ferdigstilt for 5 år siden hvis det hadde vært en normal prosess»

Kommunen meiner å ha tilstrekkelege opplysningar til å handsama søknad om konsesjon.

Saka vert handsama og avgjort etter delegert mynde frå kommunedirektøren. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Planstatus:

Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).

VURDERING:

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkeren:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling
Det går fram av rundskriv M1/2021 frå Landbruks- og matdepartementet at for bebygde landbrukseigedomar med mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord og som skal nyttast til landbruksføremål ikkje skal vurderast i høve til pris. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området
Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa. Kommunen skal ut i frå omsynet til busetjing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet ta stilling til om det er påkravd å stilla vilkår om buplikt, og om den skal vera personleg.

Eigedomen har meir enn 500 daa produktiv skog som er grense for lovbestemt buplikt når ein eigedom vert overdratt innan familien. I konsesjonssaker har ein lagt tilsvarande arealstorleik

til grunn for å setja vilkår om buplikt. Dette fordi ein meiner at ressursane på eigedomen og kulturlandskapet vert best ivareteke om eigar bur på bruket. Likeeins er busetjing viktig for bygda og lokalmiljøet. Søkjar har opplyst i søknaden at ho ynskjer å bu der, så det vil ikkje vera eit tyngande vilkår.

Søkjar opplyser at det er rekna med 1 år byggetid for nytt våningshus, og det vert difor gitt utsetjing av oppfylling av buplikta på 1 ½ år.

Etter gjeldande forvaltningspraksis vert det difor sett vilkår om buplikt i 5 år.

3. *om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing*

Den sentrale vurderinga i denne saka er kva som vil vera den beste løysinga for dette bruket med tanke på framtidig drift. Kva som er ei driftsmessig god løysing må vurderast utifrå kva som er pårekeleg drift og arronderingsmessige tilhøve.

Eigedomen har både jord og skogressursar og det er positivt at desse resursane vert brukt. Søkjar ynskjer å bruka beite, opparbeida slåttemark og setja i gang med husdyrdrift. Det er planlagt å byggja våningshus og sauehus med foringsplass under tak. Det er gitt løyve til planering/nydyrking av areal til slåttemark, og det vil vera mogleg å rydda tilbake noko av dei gamle beita som no er vorte attgrodde. Søkjar vil nytta skogen til å ta ut tømmer.

Søkjar har lagt fram planar som viser at ho ynskjer å driva med sau og grovforproduksjon, og setja opp nødvendig bygningar for dette. Det vil vera ein del arbeid med å få jorda i hevd att og få gjerda inn og rydda beite. Areal er eigna til den planlagde drifta og omfanget er tilpassa ressursgrunnlaget for garden. Garden ligg i LNF-område (landbruk- natur og friluftsliv) og soleis er planane til søkjar i tråd med kommunen sin overordna arealplan. Dette talar for at å gje konsesjon er ei driftsmessig god løysing.

Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Det at eigedomen samla sett har ressurs som tilsei at den bør halda fram som sjølvstendig eining, og at føremålet til søkjar om busetjing og drift vil ta vare på desse, talar for å gje konsesjon

Kommunedirektøren vurderer at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing.

Får 01. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet i 10 år.

4. *om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen.*

Søkjar har praktisk erfaring etter oppvekst på gard og har i tillegg grunnkurs frå jordbruksskule. Kommunedirektøren vurderer ho som skikka til å drive eigedomen.

5. *Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet*

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket ligg nær verneområde for Lurefjorden og har ein viktig verdi som naturområde, kulturlandskap, produksjon av miljøverdiar og moglegheit for rekreasjon, jakt m.m. Dette er verdiar som er viktig for samfunnet, og eit mål at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar sine planar for eigedomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt.

Sjølv om det har vore ei gjort ein del inngrep og endring av landskapet på garden av førre eigar ligg det godt til rette for å få eit fint tun og veldrive kulturlandskap med dei planane som er lagt fram. Søkjar gjev inntrykk av å ha interesse for å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Kommunedirektøren vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Nabomerknader

Eigarar av nabobruket har i brev datert 23.11.2020 komen med fleire påstander og merknader som dei meiner er vesentleg for handsaming av konsesjonssøknaden.

Det har i perioden fram til 2022 vorte utført påstått ulovleg arbeid med terrengendring, planering med meir. Det har vore ei rekke rundar med søknads- og klagebehandling. Desse sakene er no omsøkt og kommunen har gitt løyve til bla. nydyrking/planering og terrenginngrep 17.06.22. Den del av klagen som går på kva arbeid som er gjort (brev av 23.11.2020 frå nabo) er kommentert og vurdert under handsaming av desse sakene. Dei siste to vedtaka er påklaga av nabo, og klagen er til behandling i kommunen.

Det kjem i same brev fram kritikk til kommunen si oppfølging av konsesjonsvilkår før førre eigar og manglande tilsyn etter § 17. Mislighald av konsesjonsvilkår er ikkje ein del av vurderinga av denne saka.

Eigedomen er skjøtt vidare til ny eigar. Ho er ektemake til tidlegare eigar, men i konsesjonssamanheng er ho å sjå på som ny eigar som har overteke full eigedomsrett til gbnr 99/4 . Kommunen må ta stilling til søknad om konsesjon frå Judith Eikevik og kva tidlegare eigar har gjort eller ikkje gjort er ikkje ein del av denne vurderinga. Konsesjon er ein tillatelse til å overta eigedomen. Korleis eigedomen vert brukt vert styrt av arealplanar og plan- og bygningslova m.fl. Korleis eigar av ein eigedom innrettar seg i høve til drift er ikkje noko kommunen kan leggja seg borti så lenge det er gitt naudsynte løyve til arbeid som krev løyve.

Ei mistyding om forkortingar som kjem fram av brevet er at det står IP på postlistene, og at dette vert tolka som ikkje prioritert. IP er forkortelse for ikkje publisert og betyr at sjølve innholdet brevet ikkje ligg ute på postlistene.

Konklusjon

Efter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga som omsøkt

Regelverk

Konsesjonslov

Rundskriv M 1-2021 Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Henry Reidar Fanebust

Lindåsvegen 2088

5955

Lindås

Mottakarar:

Judith Eikevik

Kollåsen 54

5116

Ulset