



Olav Røyndal Kaalaas  
Høylandsvegen 84  
5915 Hjelmås

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/5772 - 22/58438

Sakshandsamar:  
Svein Arne Vågane  
svein.arne.vagane@alver.kommune.no

Dato:  
18.08.2022

## **Innvilga konsesjon for overtaking av fast eigedom - gbnr. 207/1 - Hegertveit**

**Administrativt vedtak: Saknr: 870/22**

### **VEDTAK:**

Med heimel konsesjonslova §§ 9 og 11 jf. §§ 1 og 2 gjev Alver kommune konsesjon til Olav Røyndal Kaalaas og Lise Sunnevåg for kjøp av gnr. 207, bnr. 1. Hegertveit i Alver kommune. Avtalt kjøpesum er kr. 4.000.000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Det vert sett som vilkår at søker syter for at

- gnr. 207, bnr. 1 skal, når gnr. 206, bnr. 3 er skjøtt over til konsesjonssøklar, vere ei driftseining med gnr. 206, bnr. 3.
- det vert utarbeidd skogbruksplan, om slik ikkje eksisterer, for den nye driftseininga innan eit år frå konsesjon er gjeve.
- Eigar må vere busett på gnr. 107, bnr. 1 eller på gnr. 106, bnr. 3 5 år i samanheng rekna frå eit år etter at konsesjon er gjeve.

Vedtaket vert sendt over til avdeling for kart og oppmåling for føring i matrikkelen. Søklarane vil få melding når dette er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

### **Saka gjeld**

Olav Røyndal Kaalaas og Lise Sunnevåg søker konsesjon på overtaking av fast eigedom gnr. 207, bnr. 1 i Alver kommune. Overdragar er Frode Heggertveit. Kjøpesum er oppgjeven til 4.000.000,-.

Søknaden skal handsamast og avgjerast etter delegert mynde frå kommunedirektøren. Konesjons skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå søknaden.

Søkjarane er i dag busett på gnr. 206, bnr. 3. Dei ynskjer å framleis vere busette der. Planen er å ta over også dette bruket i nær framtid (opplyst av far til Olav Røyneberg Kaalaas – Nils Kaalaas – den 27.07.2022 som i dag eig gnr. 206, bnr. 3). Føremålet med kjøpet er å drive desse to bruka saman. Planen er å dele frå tunet på gnr. 207, bnr. 1 (også opplyst av Nils Kaalaas).

#### Om konsesjonsbruket

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

Gnr. 207, bnr. 1 har fylgjande areal jf. NIBIO/Gardskart: 41,6 daa fulldyrka jord, 12,6 daa overflatedyrka jord, 40,1 daa innmarksbeite. Produktivt skogareal er 165,0 daa medan 60,2 daa er anna areal inkl. bustad. Totalt areal er 319,5 daa.

På dette bruket er det våningshus oppført 1885 i middels stand, driftsbygning oppført 1980 i middels stand, garasje oppført 1960 i god stand. Vidare ei «skykje» eller uthus i middels stand.

Gnr. 206, bnr. 3 har slikt areal jf. NIBIO/Gardskart: 16,3 daa fulldyrka jord, 8,6 daa overflatedyrka jord, 36,4 daa innmarksbeite. Produktivt skogareal er 246,4 daa medan 22,9 daa er anna areal inkl. bustad. Totalt areal er 330,6 daa.

#### **VURDERING:**

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

I konsesjonslova § 1 går det fram at lova 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 brukstilhøve som er mest tenlege for samfunnet, mellom anna for å sjå til gode landbruksnæringa, sikre ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld omsetjing av fast eigedom og omsynet til busetjing.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjerse av søknad om konsesjon for overtaking av fast eigedom som skal nyttast med føremål landbruk, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

#### *1. om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling*

Priskontroll skal gjennomførast då eigedomen har over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka areal jf. pkt. 5.2.11. i rundskriv M 1-2021 frå landbruks- og matdepartementet.

Det er gjevne reglar for verdsetjing av landbrukseigedomar av denne storleik i rundskriv M - 3/2002 pkt. 6. Samfunnsforsvarleg pris inneber at prisen bidreg til å realisere mål i landbrukspolitikken. Mellom anna skal ein sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar i næringa og leggje til rette for eigarskap i landbrukseigedomar som gjev grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning.

Kommunen pliktar å syne korleis prisvurdering er gjennomført.

Kommunen var på synfaring 10.08.2022 saman med konsesjonssøkjjar og far hans. Det vart gjort ei overflatisk synfaring slik at sakshandsamar fekk danna seg eit omtrentleg inntrykk av verdiane på bruket.

Det er levert inn eit oversyn over jordvegen, skog, driftsbygning og jaktrett utarbeidd av takstmann Eivind Moberg. I tillegg er det gjort ei svært skjønsmessig vurdering av våningshus, garasje og uthus, men der buretten til mor til seljar ikkje er trekt i frå.

I samsvar med det som kom fram på synfaring og kva som elles har vore vanleg i området, har kommunen kome fram til følgjande:

Verdivurdering gnr. 207, bnr. 1 Heggertveit	Daa	Kr	Sum
Fulldyrka jord	41,6	250.000	
Overflatedyrka jord	12,6	63.000	
Innmarksbeite	40,1	140.350	
Produktiv skog	165	82.500*	
Anna markslag eks. tunområde	54,5	16.350	
Sum arealressursar			553.000**
Våningshus inkl. buverdi/areal og med fråtrekk kår		2.600.000	
Driftsbygning		600.000	
Garasje		80.000	
Uthus («Skykje»)		20.000	
Gjødsellager		50.000	
Sum bygningar			3.390.000
Hjorteløyve		150.000	150.000
Sum			4.096.000

\*Då skogen for det meste er avverka, vert verdien av produktivt skogareal sett noko lågt. Dette då det vil gå mange år før kjøpar får monaleg inntekt av skogen.

\*\*Avrunda.

Kommunen har med dette ikkje merknader til prisen som er oppgjeve til 4.000.000.

## 2.om overtakar sitt føremål vil ta i vare omsynet til busetjing i området

Eigedomen er konsesjonspliktig då den er over 100 daa. Slik vi oppfattar det, skal både jord- og skogbruksarealet drivast saman med gnr. 106, bnr. 3 i framtida.

I konsesjonshandsaminga skal kommunen vurdere om det skal setjast vilkår om buplikt. Alver kommune har lagt seg på ei line der kommunen set krav om buplikt når konsesjonsbruket har jordbruksareal og/eller produktivt skogareal over krava til lovbestemt buplikt. I dette tilfellet overstig summen av arealtypeane fulldyrka og overflatedyrka jord (seinare kalla jordbruksareal), 35 daa. Buplikt inneber at søkjar pliktar seg til å i utgangspunktet busetje seg på eigedomen innan eit år og bu der i 5 år i samanheng.

I dette tilfellet har vi forstått det slik at søkjar ynskjer å vere busett der han i dag er busett – på gnr. 106, bnr. 3. Å krevje at søkjarane skal busetje seg på konsesjonsbruket, vil i dette tilfelle vere meiningslaust så lenge dei er busett på nabobruket som etter kvart vil verte slege saman med konsesjonsbruket. Dessutan er planen at delar av bustadhuset på konsesjonsbruket skal leigast vekk til Inger Heggertveit slik det òg går fram av prisvurderinga. Alternativt vil tunet på dette bruket verte søkt om å få bli delt i frå.

I dette tilfellet Det er aktuelt å setje som vilkår for konsesjon at søkjarane held fram med å bu på det bruket dei bur på i dag fem år i samanheng gjeldande frå eit år etter at konsesjon er gjeve. Om dei sjølve vel, i denne tidsperioden, å busetje seg på gnr. 107, bnr. 1, vil buplikta sjølvstøtt òg vere oppfylt.

3.om overdraginga medfører ei driftsmessig god løysing.

I dette tilfellet vil kjøpet medføre at to bruk vert slegne saman til ei driftseining.

Det er om lag 1 km i luftline mellom tuna på dei to bruka. Langs veg er avstanden om lag 1,4 km mellom tuna. Det er over 700m felles grense på skogareala mellom bruka – rett nok er det ein vesentleg høgdeskilnad i grensa her. Innmarka har ikkje felles grense. Vår vurdering er at dei to bruka vil oppfylle dei rikspolitiske retningslinene om å byggje opp større einingar.



Fig. 1. Dei to bruka ligg slik til andsynes kvarande.

På generelt grunnlag nemner vi 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. Vi gjer likevel merksam på at ny eigar innan eit år må ta stilling til om vedkomande vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet til nokon som ynskjer å drive det.

4.om søkjar er skikka til å ta over ein landbrukseigedom.

Søkjar opplyser at han er utdanna og/eller arbeider som forskalingssnikkar og maskinkøyrar. Han er oppvaksen på gard med husdyrhald. Dette er ein god bakgrunn for å kunne vedlikehalde bygningar og jordvegen meir på eit gardsbruk. I tillegg er bakgrunnen frå garden i seg sjølv nok til at søkjar er skikka til å ta over gnr. 107, bnr. 1. Søkjar er såleis skikka til å ta over denne eigedomen.

5.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. Søkjar har bakgrunn frå landbruksdrift og kunnskap om å ta vare på bygningar og jordvegen med meir og slik sett både produksjonsevna og kulturlandskapet til bruket. Ved å saman desse to bruka, får vi ein meir ressurskraftig eigedom. Det vil òg vere

lettare å sjå og ta i vare kulturlandskapsinteressene over eit større område og slik sikre ei meir heilskapleg forvaltning.

#### Konklusjon

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknaden. Kommunen finn det turvande at det vert sett nokre vilkår.

#### Regelverk

- **Konsesjonslova**
- **Rundskriv M 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt**

#### 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 offentlig 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 ynskjer. 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.: «22/5772»

Med venleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### Mottakarar:

Lise Sunnevåg  
Olav Røyndal Kaalaas

Høylandsvegen 86  
Høylandsvegen 84

5915 Hjemås  
5915 Hjemås