



Eiendomsmegler Vest As Avd Knarvik
Magne Storheim
Kvernhusmyrane 5
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/6174 - 22/66580

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

Dato:
04.09.2022

Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 24/3 Fammestad

Administrativt vedtak: Saknr: 951/22

VEDTAK:

Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Helen Margareta Christina Thoren og Bjørnar Myntevik for overtaking av GBNR 24/3 og 1/20 part av gbnr 24/13 på Fammestad i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 4 500 000.

Det er eit vilkår for konsesjon Helen Margareta Christina Thoren og Bjørnar Myntevik må tilflytta eigedomen innan 1 år frå overtakingsdato, 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. Søkjar vil få melding når dette er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

Saka gjeld

Sambuarparet Helen Margareta Christina Thoren og Bjørnar Myntevik søker konsesjon for overtaking av GBNR 24/3 og 1/20 part av gbnr 24/13 på Fammestad. Tidlegare eigar er Morten Tveit og Merethe Vindenes. Kjøpesummen er oppgitt til å vera kr 4 500 000.

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

Føremålet med kjøpet er å busetja seg på bruket å vidareføra drifta som overdragarane har hatt . Dei ynskjer å starta med dyrehald tilpassa til ressursgrunnlaget på garden, og vil nytta av landbruksrådgjevar til dette. Dei ynskjer og å koma i kontakt med landbruksetaten i kommunen. Begge søkerane har gått på Stend jordbruksskule og Bjørnar har arbeidd 15 år

som jorrdbruksavløysar og driv eige firma innan trefelling og hagebruk. Helen er rekneskapskapsførar og har arbeid med hest i heile sitt vaksne liv.

Planstatus:

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

GBNR 24/3 består av 33,3 daa fulldyrka jord, 5 daa overflatedyrka jord, 49,3 daa innmarksbeite, 282,4 daa produktiv skog, 41,5 daa anna markslag og 8,2 daa bebygd samferdsel. Sum 419,7 daa. Bruket har til saman 11 teigar. Bruket eit 1/20 part av gbnr 24/13 som er ein kai på 0,6 daa.

Eigedomen har våningshus bygd i 1888 i god stand. Driftsbygning bygd i 1952 og naust frå 1952 er i god og stølshus med ukjent byggjeår er og i god stand.

Tidlegare eigar har hatt garden som bustad og leigd vekk jordbruksarealet til nabo som har slått innmarka dei seinaste åra.

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, leggst særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søker:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling
Det går fram av rundskriv M2/2017 frå Landbruks- og matdepartementet at for bebygde landbrukseigedomar med meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord og som skal nyttast til landbruksføremål skal vurderast i høve til pris.

Kommunen har motteke verditakst for eigedomen på 4.8 million som er utarbeidd etter NTF retningslinjer for landbrukstaksering, og bruket vart seld for 4,5 million. Det har ikkje vore synfaring på eigedomen, og verdiane er difor vurdert ut i frå lokal kunnskap og erfaring frå andre eigedomar i området

Bygningane er alle i god stand sjølv om dei er gamle, og dette dreg opp verdien av eigedomen. Bustadhuset er rehabilitert i 2011, og det er høve til å leggja inn buverdi i denne summen. Dei har rettar i naust og andel i realsameie på 337 daa på Urdal, inkludert stølshus. Bruket har andel i hjortevald. Det er ein del hogstmoden skog. Jordbruksverdien er sett litt høgt på dei areala som er klassifisert som overflatedyrka og innmarksbeite.

Etter kommunedirektøren sitt syn er kjøpesummen litt høg i høve til retningslinjene rundskriv M-3/2002. Samstundes er det eit visst skjønn knytt til taksering og prisvurdering og ein må difor akseptera at kjøpesummen kan ligga noko over det kommunen reknar seg fram til av verdi.

Kommunen kan gje konsesjon sjølv om prisen er høg fordi avgjerda om å gje konsesjon byggjer på ei heilskapleg vurdering av alle moment. Landbruket i Alver slit med rekruttering og berre om lag ¼ av landbrukseigedomane i kommunen er i drift av eigar. Etter

kommunedirektøren si meining er det positivt at personar med interesse og erfaring frå landbruket vil busetja seg der og driva eigedomen, og dette dreg i retning av å gje konsesjon

2. *om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området*

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa. Kommunen skal utifrå 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 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord som er grense for lovbestemt buplikt når ein eigedom vert overdratt innan familien. I konsesjonssaker har ein lagt tilsvarende 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. Likeins er busetjing viktig for bygda og lokalmiljøet. Søkjarane har opplyst i søknaden at dei ynskjer å bu der, så det vil ikkje vera eit tyngande vilkår.

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

3. *om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing*

Eigedomen har både jord og skogressursar og det er positivt at desse ressursane vert brukt. Slik kommunen oppfattar søkjarane vil dei inntil vidare halda fram med å leiga vekk jorda, men ynskjer å starta opp med husdyrdrift på sikt. Bruket har gode arealressursar med både slåttemark, innmarksbeite og beiterettar så det vil vera positivt om dei kjem i gang med drift. Driveplikta kan oppfyllest med bortleige så det er ingen ting i vegen for å oppfylla denne med bortleige. 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.

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

Søkjarane har utdanning frå Stend Jordbruksskule og praktisk erfaring frå dyrehald og anna gardsarbeid. Kommunen vurderer dei 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. Søkjarane gjev inntrykk av å ha både interesse og kunnskap til å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Kommunedirektøren vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Regelverk

Konsesjonslov og 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.: «22/6174»

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bjørnar Myntevik	Espehaugen 22	5258	Blomsterdalen
Eiendomsmegler Vest As Avd Knarvik	Kvernhusmyrane 5	5914	ISDALSTØ
Helen Margareta Christina Thoren	Lilandsvegen 6a	5258	Blomsterdalen