



Eiendomsmegler Vest As  
Postboks 7999  
5020 BERGEN

Referanser:  
Dykkar: Magne Storheim  
Vår: 22/8012 - 22/90852

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

Dato:  
28.11.2022

## **Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 170/3 Vatne**

**Administrativt vedtak: Saknr: 1370/22**

### **VEDTAK:**

**Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Sondre og Lena Marie Hagen Wiik for overtaking av GBNR 170/3 på Vatne i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 5 300 000.**

**Det er eit vilkår for konsesjon Sondre og Lena Marie Hagen Wiik må flytta til 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**

Sondre og Lena Marie Hagen Wiik søker konsesjon for overtaking av GBNR 170/3 Vatne i Alver. Tidlegare eigar er Rannveig Vatne. Kjøpesummen er oppgitt til å vera kr 5 300 000.

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

Søkjarane skriv at føremålet med kjøpet er at familien skal busetja seg på bruket. Dei ynskjer på sikt å starta opp husdyrdrift med småfe, men vil halda ved like innmark og skog. Det kan vera aktuelt å leiga vekk jorda til nabo til dei kjem i gang med eiga drift. Dei har lenge vore på utkikk etter gard i Alver og har stor arbeidslyst til å starta opp på Vatne.

Det har ikkje vore eige landbruksdrift på garden sidan midten av 1980-talet, med unntak av ved til eige bruk. Ein nabo har hatt munnleg avtale om slått av innmark og nytting av beite. Eigedomen er bustad for overdragar og Einar Vatne har bruks- og disposisjonsrett til bustadhus nr.2. Sondre Wiik har erfaring frå gardsarbeid og avløyning på onkelen sin gard.

Eigedomen ligg fint til på Vatne på Seim, men utsikt over Seimsvatnet og kort avstand til butikk, barneskule og barnehage. Det er om lag 10 min køyring til kommunesenteret Knarvik.

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

Gardskart Nibio syner at garden er registrert med 27,6 daa fulldyrka, 14,5 daa overflatedyrka jord, 2,5 daa innmarksbeite, 161,5 daa produktiv skog, 146,6 daa er anna markslag og 3,8 daa er bebygd/samferdsle/vatn. Sum eigedom 356,5 daa

I vedlagt verditakst er bygningane oppført med ein teknisk verdi på 7 650 000, og i tillegg ein tomteverdi på kr.1 700 000. Sum teknisk verdi er kr. 9 350 000. Markedsverdien er sett til kr 5 900 000.

#### **VURDERING:**

Konesjonslova § 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 konesjonslova § 9 skal det ved avgjersle av søknad om konesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggest særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkerar:

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. Denne eigedomen fell inn under dette.

Kommunen har motteke verditakst for eigedomen på 5,9 million som er utarbeidd etter NTF retningslinjer for landbrukstaksering, og bruket vart seld for 5,3 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 vurdert etter byggekostnader nybygg med frådrag for slitasje/elde, utidsmessig m.m). Dette er i tråd med retningslinjer for taksering av bygg. I verditaksten er det sett desse verdiane.

Bustadhus – bygd 1968 i god stand – teknisk verdi kr 3 300 000

Bustadhus- bygd 1972 i god stand -teknisk verdi kr 3 350 000

Garasje og uthuse med ukjent byggeår i god stand – teknisk verdi 400 000

Driftsbygning med ukjent byggeår i middsel stand- teknisk verdi 600 000

Tomteverdi – innmark og utmark er sett til kr 170 000

Bygningane er alle i god stand sjølv om nokre av dei er av eldre dato, og dette dreg opp verdien av eigedomen. Garden ligg såpass sentralt at det kan nyttast maks buverdi på kr 1 500 000 i verdi for bustadhusa.

Etter kommunedirektøren sitt syn er kjøpesummen litt høg i høve til retningslinene rundskriv M-3/2002. Verdien av jord- og skogareal er sett låg i taksten, medan bygningane er sett høgt. 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 påkrevd 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 han skal 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. Søkjarane skriv at dei vil vedlikehalda inn- og utmark. Dei ynskjer å vidareføra avtale med nabo om bortleige av jorda fram til dei kjem i gang med eiga husdyrdrift på garden.

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.*

Den eine søkjaren er murmeister og har deltatt i gardsdrift på onkelen sin gard sidan han var 12 år. Han har og fungert som avløyssar. Kommunedirektøren 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.

Konklusjon

Konsesjon innvilga som omsøkt med vilkår om buplikt i 5 år.

## 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 klagt 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

Siril Sylta  
Tenesteleiar

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

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

## Mottakarar:

Eiendomsmegler Vest As  
Lena Marie Hagen Wiik  
Sondre Oliver Finseth Wiik

Postboks 7999  
Vatne 45  
Vatne 45

5020 BERGEN  
5912 Seim  
5912 Seim