



Julie Bruvoll  
Trøelandsvegen 24  
5956 Hundvin

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/5471 - 23/58984

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

Dato:  
18.07.2023

## **Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 108/31 Lindås**

**Administrativt vedtak: Saknr: 783/23**

### **VEDTAK:**

Med heimel i konsesjonslova §§ 9, 9a og 11 jf. § 1 gjev Alver kommune konsesjon til Julie Bruvoll for kjøp av gnr. 108, bnr. 31 Lindås i Alver kommune. Avtalt kjøpesum er kr. 4.850.000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

### **Fylgjande vilkår vert sett:**

- **Eigedomen vert, saman med gnr. 55, bnr. 1 og 4 og gnr. 108, bnr. 20 og som Julie Bruvoll alt eig i dag, å sjå på som ei driftseining.**
- **Julie Bruvoll pliktar å busetje seg på gnr. 108, bnr. 31 innan eit år og bu der 5 år i samanheng. Alternativt kan buplikta oppfyllest ved at Bruvoll vert buande på bruket på Hundvin (gnr. 55, bnr. 1 og 4) 5 år i samanheng.**

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

### **Saka gjeld**

Julie Bruvoll søker konsesjon for overtaking av gnr 108, bnr. 31 Lindås i Alver kommune. Tidlegare eigarar er Linda Jargren og Remi Andre Moldskred. Kjøpesummen er kr 4.850.000,-.

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 landbruksproduksjon og beite for sau.

### **VURDERING:**

Konsesjonsbruket har slikt areal jf. gardskartet:

Fulldyrka jord	51,0 daa
Overflatedyrka jord	0,0 daa
Innmarksbeite	15,0 daa
Produktiv skog	0,0 daa
Anna markslag	18,4 daa
Bygd areal med mer	4,1 daa
<b>Totalt areal for bruket</b>	<b>88,5 daa</b>

I fylgje lausmassekart frå NGU har bruket jord som i all hovudsak er av «forvittringsmateriale» - sjå fig. 1 neste side.

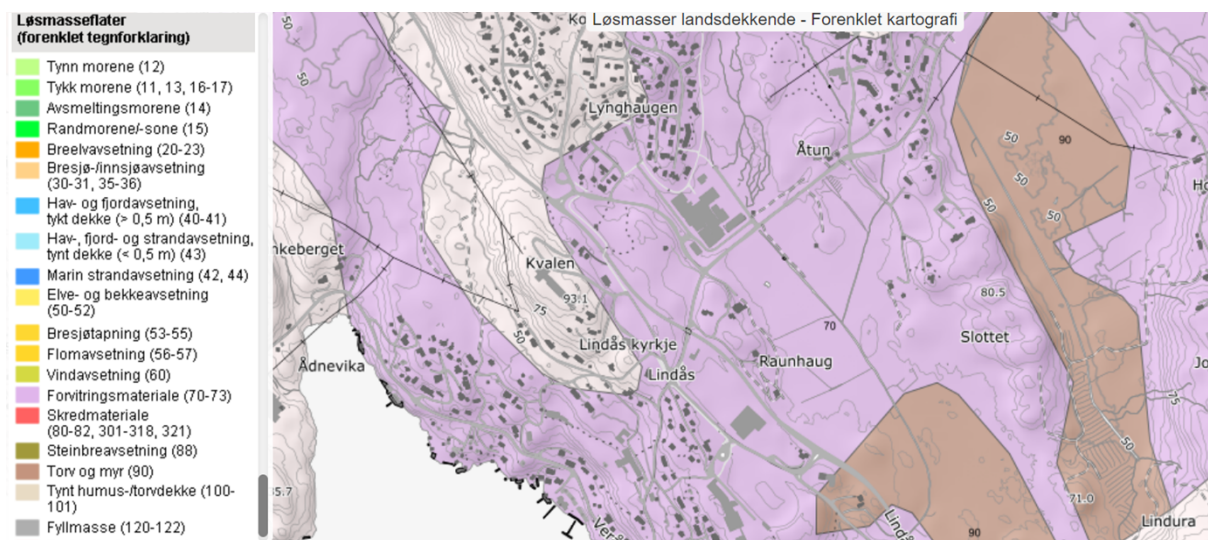


Fig. 1. Lausmassekart utarbeidd av NGU. Kjelde: [www.ngu.no](http://www.ngu.no)

Søkjare eig i dag gnr. 51, bnr. 1 og 4 på Hundvin. Desse to bruka har slikt areal:

Fulldyrka jord	14,2 daa
Overflatedyrka jord	17,8 daa
Innmarksbeite	34,8 daa
Produktiv skog	192,3 daa
Anna markslag	110,6 daa
Bygd areal med mer	12,1 daa
<b>Totalt areal for bruket</b>	<b>381,8 daa</b>

Søkjare eig òg gnr. 108, bnr. 20 som grensar inn til konsesjonsbruket. Her vart konsesjon gjeve så seint som 30.06.2023. Det vart den gong sett som vilkår at gnr. 108, bnr. 20 og gnr. 55, bnr. 1 vart å sjå på som ei driftseining.

Gnr. 108, bnr. 20 har slik areal:

Fulldyrka jord	0,0 daa
Overflatedyrka jord	0,0 daa
Innmarksbeite	12,1 daa
Produktiv skog	11,6 daa
Anna markslag	46,1 daa

Bygd areal med mer	0,7 daa
Totalt areal for bruket	70,5 daa

Avstanden mellom gnr. 55, bnr. 1 og 4 og konsesjonsbruket er om lag 9,5 km målt langs veg. Driftsomfanget på dette bruket var søknadsomgangen 01.03.23 80 vinterfôra sauer og 13 værar. Søkjar er etter kva kommunen har oppfatta, i ein oppbyggingsfase i høve saueproduksjonen.

Konsesjonsbruket har ein bustad som av Landkreditt er oppgjeven til «alminnelig grei stand, men som har noe vedlikeholdsbehov.»

Tidlegare eigarar fekk konsesjon for kjøp av bruket 17.07.2020. Bygningane vart den gong vurdert slik:

Bygning	Byggeår	Grunnflate, m <sup>2</sup>	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	1958	219	3	Middels
Driftsbygning	1951	400	3	Middels
Garasje	1975	60	1	Middels

Vi kjenner ikkje til at det har vorte gjort endringar/vedlikehald på bygningane av noko omfang etter dette. Det er ikkje opplyst noko om tilstanden til bygningane i konsesjonssøknaden.

Søknaden skal vurderast i høve konsesjonslova §§ 1, 9, 9a og 11. Som grunnlag for dette er mellom anna «rundskriv M 1-2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt» utgjeve av landbruksdepartementet, nytta.

Konsesjonslova 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 bruksforhold 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.

Kort om dei viktigaste paragrafane i konsesjonslova som vedkjem denne saka.

Konsesjonslova § 1 (føremålsparagrafen) seier at:

«Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftslivinteresser.
5. Hensynet til bosettingen

I den del av konsesjonslova § 9 som vedkjem saka heiter det:

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
2. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. Om erverver anses skikket til å drive eiendommen
4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Det fylgjer av konsesjonslova § 9a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) at «Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttas til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomførast ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttas til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.» I praksis vil det sei at prisen må vere over 3,500.000 for at kommunen skal gjennomførast. I dette tilfellet er prisen over 3,500.000, eigeodomen har bygningar mellom anna eit brukande våningshus og fulldyrka jord er over 35 daa (i dette tilfellet 51 daa).

Etter konsesjonslova §§ 9 og 9a skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av fast eigeodm som skal nyttast til landbruksføremål, altså leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for sækjar (kjøpar):

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

I rundskriv M 1/2021 side 32 er det vist til rundskriv M-3/2002 «Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon». I dette rundskrivet er det gjeve retningsliner for korleis prisvurderinga skal gjennomførast.

Kapitaliseringsrentefoten skal ut i frå rundskriv M-1/2021 side 32 vere på 4% for jordbruksareal.

Det fylgjer av dette at Alver kommune i dette tilfellet lyt gjennomføre ein prisvurdering jf. konsesjonslova § 9a.

Prisvurdering:

Areal:

Dette er jord som er lett driven og har god arrondering. Siste året har det vore godkjent pris på fulldyrka jord på 9.000,-/daa i kommunen og opp mot kr 3000 for innmarksbeite. Dette er høgt, men gjev ein samla verdi på jordbruksarealet på kr 540.000 inkl. innmarksbeitet og anna areal.

Bustadhuset:

Bustadhuset ligg sentralt plassert på Lindås. Det er om lag 12 km til Mongstad, Vidare 26 km til kommunesenteret Knarvik og endeleg 51 km til Bergen.

Bygningen eller delar av den, kan leigast ut. Eventuelt kan den delast frå og seljast om sækjar ynskjer å halde fram med å bu på Hundvin. Det siste vil i så fall initiere at konsesjonsbruket og bruka sækjar eig frå før, må sjåast på som ei driftseining. Det vil sei at desse bruka seinare ikkje kan seljast kvar for seg. Kommunen vil ha vanskar med å akseptere at konsesjonsbruket med dei arealressursane bruket har, vert ståande utan bygningar, men som ein sjølvstendig landbrukseigeodm. Dette vil i framtida òg kunne gje auka press for å byggje ut eigeodmen. Kommunen kan ut frå dette forsvare ein pris på bustadhuset på kr. 3,500.000 eller noko over dette.

Driftsbygningen.

Bygningen er tilpassa mjølkeproduksjon. Denne produksjonen vart avvikla i 2020 eller 2021 og kvota vart, etter kva kommunen oppfattar, selt den gong.

Bygningen, som er frå 1951, vil likevel ha eit godt potensial, i alle fall med noko ombygging/tilpassingar, til saueproduksjon. Verdien av driftsbygningen vil difor, etter kommunen sitt syn, liggje på om lag kr 500.000,-.

Garasje:

Oppført i 1975 med ei grunnflate på 60m<sup>2</sup>.

Verdien vert sett til kr 150,000,-.

Sum konsesjonsbruket vert då:

Jordbruksareal inkl. innmarksbeite og anna areal	kr 520.000,-
Bustadhus	kr 3.500.000,-
Driftsbygning	kr 500.000,-
<u>Garasje</u>	<u>kr 150.000,-</u>
Sum	kr 4.670.000,-

Dette er noko under kjøpesummen og dreg i retning av å avslå konsesjonssøknaden med bakgrunn i at prisen er for høg.

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

Eigedomen er konsesjonspliktig ved sal/kjøp då den er over 100 daa.

Dersom summen av fulldyrka og overflatedyrka jord (seinare kalla jordbruksareal) overstig 35 daa, eller det er meir enn 500 daa produktiv skog på bruket, pliktar søkjar seg til å busetje seg på eigedomen innan eit år og bu der i 5 år i samanheng. Det gjeld for eigedomar med bygningar. Denne eigedomen har eit jordbruksareal 51,0 daa. Eigedomsoverdraginga vil difor medføre buplikt som nemnt ovanfor.

Søkjar eig alt gnr. 55, bnr. 1 og 4 og gnr. 108, bnr. 20 i kommunen og er busett på Hundvin på gnr. 55, bnr. 1 og 4. Lindås er eit sentrum, medan det for Hundvin sin del, er meir ynskjeleg å sikre busetjing i området.

Buplikt kan setjast som vilkår for at konsesjon vert gjeve, jf. konsesjonslova § 11, 2. ledd. Kommunen skal vurdere om ein er mest tent med personleg eller upersonleg buplikt. Personleg buplikt er at søkjar sjølv må busetje seg på konsesjonsbruket innan eitt år etter at konsesjon vart gjeve og bu der 5 år i samanheng. Ved upersonleg buplikt kan buplikta oppfyllast ved utleige men med elles like vilkår som for personleg buplikt.

Alver kommune tykkjer i utgangspunktet det er best med personleg buplikt for ein eigedom med slikt ressursgrunnlag det er tale om her. Om ein ser konsesjonsbruket og bruka søkjar alt eig i dag samla, meiner kommunen at buplikta kan oppfyllast ved at søkjar held fram med å bu på bruket på Hundvin.

*3.om overdraginga medfører ei driftsmessig god løysing.*

Kommunen har ikkje røkt etter om det er ynskje om tilleggsjord i området i forkant av handsaminga. Vi meiner at ressursgrunnlaget på denne eigedomen er så stort at saman med søkjar sitt bruk vil det vere ein styrke for bruket søkjar alt eig i dag. Trass alt er det slik at søkjar er i ferd med å auke produksjonen. I dette tilfellet har vi òg fått ein konsesjonssøkjar som signaliserer at han ynskjer å drive med jordbruk/husdyrhald. Ulempa er avstanden mellom dei to bruka på knappe 10 km, men kommunen meiner dette ikkje er avgjerande for konsesjonssøknaden. Søkjar har òg nyleg fått konsesjon på eit nabobruk til konsesjonsbruket, rett nok med meir avgrensa ressursar.

Frå 01.juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for alt jordbruksareal. Sjølv om det ikkje har noko direkte med konsesjonssøknaden å gjere, minner vi om fylgjande: Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp til overdraging av eigedomen. Ny eigar må

innan eit år etter at konsesjon er gjeve, ta stilling til om vedkomande vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet til nokon som ynskjer å drive det.

*4.om sækjar er skikka til å ta over ein landbrukseigedom.*

Sækjar har vakse opp på gard. Ho er gift med ein agronom og saman driv dei med saueproduksjon. Det treng ikkje utdjupast meir.

*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. Sækjar har interesse for landbruksdrift og kunnskap/erfaring om å ta vare på ressursane til bruket og slik sett både produksjonsevna og kulturlandskapet til bruket.

Konklusjon:

Sjølv om prisen etter kommunen sitt syn tykkjest vere i høgste laget, skal kommunen ta ei heilskapsvurdering av alle momenta nemnt ovanfor. Med andre ord treng ikkje prisen åleine vere avgjerande for om konsesjon kan gjevast eller avslåast. Ut frå ei samla vurdering meiner kommunen det er vektige grunnar til å kome konsesjonen i møte. Mellom anna vil det sikre ressursar til eit bruk som er under oppbygging i høve husdyrproduksjonen. Det vil òg vere med på å sikre busetnaden på bruket på Hundvin om ikkje kjøpar buset seg på konsesjonsbruket.

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknaden, men med nokre vilkår som mellom anna gjeld buplikt.

### **Regelverk**

- Konsesjonslova
- Rundskriv M 1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv M 3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon
- Forvaltningslova
- Offentleglova

### **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 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.: «23/5471»

Med venleg helsing  
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**  
Julie Bruvoll

Trælandsvegen 24

5956 Hundvin