



Terje Halland
Lervikvegen 30
5936 Manger

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/8165 - 23/82395

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

Dato:
25.10.2023

Innvilga konsesjon på del av gbnr 460/1 og 13 Halland i Alver kommune

Administrativt vedtak: Saknr: 1129/23

VEDTAK:

Med heimel i konsesjonslova §§ 9 og 11 jf. § 1 gjev Alver kommune konsesjon til Terje Halland for kjøp av del av gnr. 460, bnr. 1 og 13 i Alver kommune. Avtalt kjøpesum er kr. 53.978,-.

Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga nedanfor.

Fylgjande vilkår vert sett:

- Egedomen vert, saman med egedomen Terje Halland eig i dag, å sjå på som ei driftseining.
- Rettar og plikter som ligg til gnr. 460, bnr. 1 og 13 og som naturleg høyrer til den del av egedomen som det vert søkt konsesjon om, må avklarast.
- Alver kommune, avdeling kart og oppmåling skal ha rett til å syte for at konsesjonsbruka får fornuftige bnr. slik det går fram av saksutgreiinga.
- Alver kommune, avdeling kart og oppmåling skal kunne gjere tilpassingar i høve ny grensesetjing på bnr. 13.

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

Terje Halland søker konsesjon på overtaking av del av faste eigedomar gnr. 460, bnr. 1 og 13 i Alver kommune.

Seljar er Jan Tore Hvidsten.

Kjøpesum er oppgjeven til kr 2 per m². Areal for dei to delane er om lag 26096m² og 893m².

Kjøpesummen vert då: $(26096 + 893)m^2 \times 2kr/m^2 = kr\ 53.978,-$.

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

Søklar ynskjer å bruke eigedomane til beite. Delen av bnr. 1 som det vert søkt konsesjon på, grensar inn til konsesjonssøklar sitt bruk (gnr. 460, bnr. 6). Delinga av bnr. 1 og 13 vart tidlegare i år godkjent i medhald av jordlova § 12 under føresetnad at dei frådeltte parsellane vert lagt til bnr. 6.

Om bruket

Arealstorleiken på konsesjonsbruka har, som nemnt, eit areal på knappe 27 daa. Arealet er i gardskartet om lag registrert slik for dei delane av bnr. 1 og 13 som det vert søkt konsesjon for:
5,3 daa produktiv skog, 19,6 anna markslag og 0,7 daa vatn.

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

Konesjonsbruka har fylgjande areal jf. NIBiO/Gardskart: 0 daa fulldyrka jord, 0 daa overflatedyrka jord, 0 daa innmarksbeite. Produktivt skogareal er 19,4 daa medan 10,9 daa er anna areal. Totalt areal er 30,3 daa.

VURDERING:

Fyrst ei vurdering av om kjøpet er konsesjonspliktig.

I konsesjonslova § 4 fyrste ledd nr. 4 går det fram at «bebygd» eigedom kan kjøpast utan konsesjon mellom anna dersom arealet ikkje overstig 100 daa. Vert ein eigedom rekna som «ubebygd», kan den kjøpast utan konsesjon om arealet er under 2 daa. Spørsmålet om kjøpet er konsesjonsfritt eller konsesjonspliktig er altså knytt til totalarealet på eigedomen. Arealet er som nemnt på om lag 27 daa og kommunen lyt slik sett ta stilling til om eigedomen er «bebygd» for å vurdere om kjøpet er konsesjonspliktig eller ikkje. I tvilstilfelle om eigedomen er «bebygd» eller ikkje, skal kommunen som ein del av rådgjevingsplikta konkret ta stilling til spørsmålet. I dette tilfellet står det eit torvhus på bruket av middels teknisk stand. Det er ikkje avgjerande kva bygningane skal tene til. Har eigedomen eit stabbur, låve eller garasje, er eigedomen å sjå på som «bebygd». På den andre sida er ein gamaldags høylåve ikkje nok til at eigedomen vert å sjå på som «bebygd» jf. «*Rundskriv M-1/2021 konsesjon, priskontroll og boplikt*» kapittel 3.1.2. 1.avsnitt på side 11. Kommunen meiner at eit «torvhus» må reknast som tilsvarande karakter som ein «gamaldags høylåve» i denne samanheng.

I dette tilfellet konkluderer kommunen difor med at konsesjonsbruka i praksis er utan bygningar.

Sidan eigedomen ligg i areal avsett i kommuneplanen som LNF-område, er kjøpet konsesjonspliktig då eigedomen overstig 2 daa og er utan bygningar.

Det vil sei at kjøpar må søkje konsesjon i samband med kjøpet, noko som altso er gjort.

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

Konesjonslova 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 tilgodesjå landbruksnæringa, sikre ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld omsetjing av fast eigedom og omsynet til busetjing.

Etter konsesjonslova § 9 a skal det ved avgjersle 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

Etter konsesjonslova § 9a andre punktum skal det i utgangspunktet gjennomførast priskontroll ved konsesjonshandsaminga då eigedomen er utan bygningar.

Det går fram av rundskriv M 1-2021 side 31 at for reine skogeigedomar utan bygningar skal priskontroll ikkje gjennomførast. Eigedom utan jordbruksareal vert rekna som rein skogeigedom. Priskontroll skal altså ikkje gjennomførast i dette tilfellet.

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

Eigedomen det er søkt konsesjon på er for liten til at buplikt skal vurderast. Eigedoms-overdraginga vil difor ikkje medføre buplikt.

3.om overdraginga medfører ei driftmessig god løysing.

Bnr. 6 som kjøpar eig og driv i dag, grensar inntil konsesjonsbruket (bnr. 1) medan bnr. 13 grensar inn til bnr. 13.

Overdraginga vil styrkje bruket konsesjonssøkjar alt har og er såleis i tråd med intensjonane i konsesjonslova. Kjøpet samsvarar òg til vilkåra sett i løyvet til frådelling etter jordlova § 12 som vart gjeve tidlegare i haust.

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

Søkjar eig og driv bnr. 6 i dag. Han er såleis skikka til å kjøpe desse brua.

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 i kraft av si arbeidserfaring interesse for og kunnskap om å ta vare på kulturlandskapet og sikre ei god ressursforvaltning på bruka saman med det bruket han alt eig i dag.

Rettar som ligg til bnr. 1 og 13.

I søknaden om konsesjon er det konkret nemnt vegrett som ligg til konsesjonsbruka. Andre rettar, som ikkje er nemnt i søknaden, kan vere jakt og fiskerettar. Det siste er truleg lite aktuelt for denne eigedomen. Eit bruk kan òg ha plikter som t.d. plikt til å halde gjerde over på gjevne område. Lista er ikkje uttømmende.

Det er viktig å fordele slike rettar og pliktar på ein rett måte når ein deler opp eit bruk der delane av det skal leggjast til eit nabobruk. Dette kan vere utfordrande. Det beste vil vere å overlata dette til Jordskifteretten som utan tvil har best kompetanse til å gjennomføre dette på ein god måte. Dei har òg mynde til å ta avgjerd i slike saker. Etter kva kommunen kjenner til, har saker i Jordskifteretten etter måten lang ventetid før dei kjem til handsaming. Sidan dette er eit avgrensa areal, legg vi til grunn at seljar og kjøpar kan avklare desse spørsmåla sjølve.

Andre tilhøve.

Når kjøpar får lagt dei frådeltte eigedomane til sin eigedom (bnr. 6), vert denne saman med konsesjonsbruka å sjå på som ei driftseining. Det vil sei at eigedomane ikkje kan delast opp utan løyve etter jordlova.

Den del av bnr. 1 som seljar ikkje sel, vil framleis ha bnr. 1. Alver kommune, kart og oppmåling lyt sørge for at konsesjonsbruka får ei fornøffig bruksnummerering.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknaden, men med dei vilkår som kommunen finn turvande.

Regelverk

- Konesjonslova
- Rundskriv M-1/2021 konsesjon, priskontroll og boplikt.
- Forvaltningslova

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.: «23/8165»

Med venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Terje Halland

Lervikvegen 30

5936

Manger