



Dnb Eiendom As Avd Åsane Senter Ulset
Åsane Senter 42
5116 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/3633 - 22/40797

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

Dato:
27.05.2022

Innvilga konsesjon for overtaking av gbnr 177/4 Neset

Administrativt vedtak: Saknr: 598/22

VEDTAK:

Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til ekteparet Jan Petter Kluge og Siw Svanevik for overtaking av GBNR 177/4 -Neset i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 5 300 000.

Det er eit vilkår for konsesjon at Jan Petter Kluge og Siw Svanevik 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

Ekteparet Jan Petter Kluge og Siw Svanevik søker konsesjon for overtaking av GBNR 177/4 Neset i Alver. Tidlegare eigar er Geir Borge og Lena Cecilie Brynhildsen. 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.

Føremålet med kjøpet er å busetja seg på bruket å driva med skogsdrift, grasproduksjon og beite. Dei vil leiga vekk jorda til nabo første tida, men har planar om å setja i stand bø og beite og driva aktivt skogbruk med hogst, att planting og material produksjon. Kluge er født og oppvaks på gard med mjølkeproduksjon og har gått på skogskule. Svanevik har interesse for hagearbeid.

Planstatus:

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

Gardskart Nibio viser at GBNR 177/4 består av 19,7 daa fulldyrka jord, 33,5 daa overflatedyrka jord, 32,9 daa innmarksbeite, 146,2 daa produktiv skog, 1,2 daa anna markslag og 7,2 daa bebygd samferdsel. Sum 240,7 daa. Bruket har til saman 9 teigar.

Eigedomen har våningshus bygd i 1910 i god stand. Garasjebygg i middels stand. Naust bygd i 1920 i dårleg stand. Driftsbygning frå 1930 i middels stand. Det er ikkje drift på bruket i dag, men jorda har vore leigd vekk til nabo som driv aktiv.

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. Denne eigedomen fell inn under dette. Prisantydning frå meklar var på 5,5 million.

Fulldyrka/	19,7	157 600	
overflatedyrka jord	33,5	234 500	
Innmarksbeite	32,9	131 600	
Produktiv skog	146,2	160 000	
Anna markslag/samferdsel	1,2	1 000	
Sum arealressursar			684 700
Våningshus inkl buverdi		3 200 000	
Driftsbygning		500 000	
garasje		150 000	
Naust		200 000	
Hjorteløyve		30 000	
			4 080 000
Sum eigedom			4 764 700

Kommunen har ikkje motteke landbrukstakst for eigedomen og har difor laga eit grovt overslag for verdien. Det har ikkje vore synfaring på eigedomen, og verdiane er difor sett ut i frå lokal kunnskap og erfaring frå andre eigedomar i området.

Etter kommunedirektøren sitt syn er kjøpesummen i høgaste laget til å vera innanfor retningslinene 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.

Bustadhuset er i god stand og det er lagt tillegg for buverdi sidan eigedomen ligg relativt sentralt i Alver der tomteprisane er høge. Den eine delen av driftsbygningen er i god stand. Det er 600-700 m³ med hogstmoden skog med gode driftsforhold som gjer at skogverdien er god, samt naust og tilgang til sjø.

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 ut i frå 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 areal som er grense for lovbestemt buplikt når ein eigedom vert overdratt innan familien. I konsesjonssaker har ein lagt tilsvarande 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 skal busetja seg 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 ynskjer å setja i stand jord og beite, men vil leiga vekk jorda inntil vidare til nabo som driv med storfe, og vurderer eigen drift på sikt. Søkjarane er spesielt interessert i skogbruk, og har planar om både hogst, planting og foredling av trevirke. 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.

Ein av søkjarane har praktisk erfaring frå landbruket, er oppvaksen på gard og har utdanning innan skogbruk. 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

Etter ei samla vurdering meiner kommunedirektøren at det er i tråd med dei interessene som konsesjonslova skal i vare ta at det vert gjeve konsesjon som omsøkt på vilkår om buplikt i 5 år.

Regelverk

- Konsesjonslov
- 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 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 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.: «22/3633»

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Dnb Eiendom As Avd Åsane Senter Ulset	Åsane Senter 42	5116	ULSET
Jan Petter Klungen	Klungvegen 132	7224	Melhus
Siw Svanevik	Klungvegen 132	7224	Melhus