



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
25/2022	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	15.03.2022
24/2022	Kommunestyret	PS	29.03.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Henrik Øye	Gbnr-41/1	19/483

SAMTYKKE TIL UTSETJING AV PERSONLEG BUPLIKT PÅ LANDBRUKSEIGEDOM GBR. 41/1 KALLAND I VAKSDAL KOMMUNE

Vedlegg:

Søknad om utsetjing av buplikt på landbrukseigedom gbnr. 41/1 Kalland.
Fastsetjing av vilkår for personleg buplikt etter vedtak om konsesjon ved erverv av fast eigedom, gnr. 41, bnr. 1 Kalland i Vaksdal kommune
Gbnr 41/1 Klage på vedtak om buplikt
Landbrukssak gbnr 41/1 - Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom
Landbrukstakst

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I medhald av «Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonslova)» § 11 første ledd, jf. § 1, gjev kommunestyret heimelshavar Ronny Lilletvedt utsett buplikt med to år på landbruks-eigedom gbnr. 41/1 Kalland i Vaksdal kommune. Grunngevinga er knytt til utbetring av kårhuset på eigedomen.

Utsetjinga gjeld til og med 31.03.2024. Etter dette må heimelshavar busetje seg på garden, og bu der i minst 5 samanhengande år, jf. kommunalt vedtak av 04.09.2020.

Med heimel i konsesjonslova § 11, vert det sett følgjande vilkår for utsetjing av buplikta:

- Heimelshavar skal innan 31.12.22 dokumentere oppstart av arbeidet ovanfor kommunen, i form av plan for utbetring, byggjesøknad, gjennomføring av tiltak eller liknande.

Formannskapet ber om at fram mot kommunestyret vert gjort ei utgreiing om det er mogleg å oppheva buplikta på eigedomen.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 25/2022

FPØ - Behandling:

Oversendingsframlegg frå Kjartan Haugsnes, SV:

Formannskapet ber om at fram mot kommunestyret vert gjort ei utgreiing om det er mogleg å oppheva buplikta på eigedommen.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.
Oversendingsframlegget frå Kjartan Haugsnes vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

I medhald av «Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonslova)» § 11 første ledd, jf. § 1, gjev kommunestyret heimelshavar Ronny Lilletvedt utsett buplikt med to år på landbruks-eigedom gbnr. 41/1 Kalland i Vaksdal kommune. Grunngevinga er knytt til utbetring av kårhuset på eigedomen.

Utsetjinga gjeld til og med 31.03.2024. Etter dette må heimelshavar busetje seg på garden, og bu der i minst 5 samanhengande år, jf. kommunalt vedtak av 04.09.2020.

Med heimel i konsesjonslova § 11, vert det sett følgjande vilkår for utsetjing av buplikta:

- Heimelshavar skal innan 31.12.22 dokumentere oppstart av arbeidet ovanfor kommunen, i form av plan for utbetring, byggjesøknad, gjennomføring av tiltak eller liknande.

Formannskapet ber om at fram mot kommunestyret vert gjort ei utgreiing om det er mogleg å oppheva buplikta på eigedommen.

Saksopplysningar:**Samandrag/konklusjon (kort om saka)**

I administrativt vedtak av 28.05.19 gav kommunedirektøren Ronny Lilletvedt konsesjon ved erverv av landbrukseigedom gbnr. 41/1 på Kalland i Vaksdal kommune. Formannskapet sette i vedtak av 26.08.19, krav om personleg buplikt for ervervar. Buplikta vart gjeve verknad frå 01.09.21, jf. administrativt vedtak av 04.09.20.

Heimelshavar har no søkt om utsetjing av buplikta i fem år, med grunngeving i naudsynt utbetring av våningshuset før det kan nyttast som bustad, jf. søknad av 20.08.21.

Kommunedirektøren går inn for å utsetje buplikt i 2 år, fram til og med 31.03.2024.

Saksframstilling

I søknad av 20.08.21 søker Ronny Lilletvedt, heimelshavar av gbnr. 41/1 på Kalland ved Stamnes, om utsetjing av personleg buplikt på landbrukseigedomen i 5 år, frå og med 01.09.21.

Heimelshavar fekk i administrativt vedtak av 28.05.19 konsesjon ved erverv av landbrukseigedomen, utan vilkår om buplikt. Han klaga på kommunen si avgjerd om å ikkje stille krav om buplikt, og ved klagehandsaming den 26.08.19, sette formannskapet vilkår om personleg buplikt i minst fem år. Buplikta vart gjeve med verknad frå og med 01.09.20, jf. vedtak av 04.09.20.

Før eigedomsoverdraginga i 2019 vart det utarbeidd landbrukstakst for eigedomen av autorisert takstpersonell. Våningshuset vart verdsett til kr. 1 450 000,-, og fekk følgjande omtale:

- *«Opprinneleg eit tømra hus, mest truleg frå 1889. Påbygd i reisverk omlag 1950. Siste store oppgradering i 1989 med nytt elektrisk opplegg, nytt røyropplegg/kloakk, nye vindauga i heile bygningen med unnatak av eit takvindauga. Bygningen vart også då isolert og det vart skifta kledning. To bad i frå samme år med panel på veggane og belegg på golvet. Gråsteinsmurar. Bygningen er tekt med skifer, som er dårleg og må skiftast. To teglsteins-piper som ikkje vert nytta. Må skiftast. Kjøkkenet er skifta frontar og skuffer og noko ombygd i seinare tid».*

Verdisetjinga av våningshuset tek utgangspunkt i «nedskreven gjennanskaffelsesverdi», i følgje taksten. For bygninga er nyanleggskostnaden for tilsvarande bygg lagt til grunn. Verdien er korrigert for alder, vedlikehald og slitasje, og korleis bygninga eignar seg etter dagens krav.

Med bakgrunn i verditaksten vart det ved kommunen si administrative handsaming av konsesjons-søknaden, lagt til grunn at eigedomen er «bebygd», og at det er grunnlag for å vurdere buplikt som vilkår.

Tidlegare eigar budde i våningshuset fram til overdraginga.

GRUNNGJEVING FOR Å SØKJE OM UTSETT BUPLIKT

Grunngjevinga for å søkje om utsett buplikt er tilstanden til våningshuset, med avdekking av skadar og manglar som krev mykje, kostnadskrevjande arbeidet for å få huset i rimeleg stand til å bu i, om det i heile teke let seg gjere utan riving, i følgje søkerar.

I tillegg peikar søkerar på dårleg tilstand for andre hus på eigedomen, og fleire utfordringar knytt til den praktiske drifta av garden, som bakgrunn for søknaden.

Som grunnlag for handsaming av søknaden, bad Kommunedirektøren om ettersending av fagleg tilstandsrapport for våningshuset. Kommunen mottok utarbeidd rapport frå Falkanger Bygg den 16.01.22. Rapporten byggjer på synfaring den 25.11.21.

Rapporten peikar på følgjande manglar og skadar:

- Manglande mønebeslag langs taket - medverkar til lekkasje/inntrenging i konstruksjonen.
- Lause skiftersteinar på taket.
- Fuktskadar i bjelkar, veggar og himling.
- Sopp og råteskadar i tømmeret, og teikn etter skadedyr (kjellar).
- Inntrenging av vatn i kjellar grunna mangelfull drenering rundt grunnmur.

- Skorsteinane er ikkje nyttbare, og må reparerast. Det er innført fyringsforbod.
- Elektrisk anlegg er i dårleg stand, og framstår farleg, spesielt i kjellar (vassinntrenging).
- Kondens i vindauger/punktering.
- Bæring rundt grunnmur er dårleg.
- Vassinntaket er i dårleg forfatning.

Rapporten konkluderer med at dagens tilstand gjer det farleg og helseskadeleg å bu i huset, sjå vedlagt rapport for nærare informasjon.

Formelt grunnlag/rammer:

- «Lov om konsesjon ved erverv av fast eigedom mv. (konsesjonsloven)».
- «Rundskriv M-1/2021. Konsesjon, priskontroll og boplikt».
- «Strategi for praktisering av skjønn i saker som gjeld bu- og driveplikt i Vaksdal kommune».

Vurdering og konsekvensar:

Formannskapet sitt vedtak av 26.08.19, om å setje boplikt som vilkår ved eigedomsoverdraging, byggjer hovudsakleg på omsynet til busetjing i stamnesområdet. Kommunedirektøren legg difor dette til grunn ved handsaminga av søknaden, som gjer at tilstanden til kårhuset vert avgjerande for sakshandsaminga. Søkjar sine nemnde utfordringar knytt til den praktiske drifta, vert ikkje vektlagt, sidan desse vil vere dei same om ervervar bur på eigedomen eller ikkje.

Konsesjonslova § 11 første ledd opnar for å lempe på fastsette konsesjonsvilkår, inkludert boplikt, når situasjonen er til stade. Ny dokumentasjon om endra tilstand og buforhold etter overdraginga, kan representere slike forhold.

Kommunen si administrative handsaming av konsesjonssøknaden, tok utgangspunkt i at våningshuset hadde tilstrekkeleg standard til å bu i, sjølv om landbrukstaksten viser til manglar. Denne avgjerda var ein føresetnad for å kunne vurdere vilkår om boplikt ved ervervet.

Tilstandsrapporten kan tyde på at tilstanden til våningshuset har vorte dårlegare etter ervervet, spesielt knytt til fuktskadar i konstruksjon og veggjar.

Det er naturleg å sjå landbrukstaksten og tilstandsrapporten for våningshuset opp mot «*Senjedommen*», fatta av Senja tingrett i 2012. Her kom retten fram til at det aktuelle bustadhuset ikkje hadde tilstrekkeleg standard til å vere «bebygd», og at det av den grunn ikkje var knytt boplikt til eigedomen. Grunngevinga var omfattande og gjennomgåande skadar på grunnleggjande element, og at det ville koste like mykje å setje huset i stand, som å byggje nytt.

Rundskriv M-1/2021 til konsesjonslova, gjev nærare forklaringar om sakshandsaming etter «*Senjedommen*». Her går det fram at slike vurderingar er svært krevjande, med krav til grundig gjennomgang og utgreiing frå sertifisert takstpersonell i kvart einskild tilfelle, før avgjerd om huset sin tilstand.

Sjølv om tilstandsrapporten for våningshuset peikar på skadar og manglar, gjev den ikkje grunnlag for å vurdere om reparasjonane og utbetringane vil koste like mykje som å byggje nytt hus. Rapporten viser at det truleg har oppstått nye skadar etter ervervet, men det er usikkert kor omfattande og gjennomgåande desse er. Kommunedirektøren held seg difor hovudsakleg til landbrukstaksten frå

2018, der verdien av kårhuset er sett relativt høgt - og vurdert opp mot korleis huset eignar seg ut frå dagens krav.

Med bakgrunn i taksten er kommunedirektøren si vurdering at eigedomen er «bebygd» med våningshus, og at det er grunnlag for å setje vilkår om buplikt, sjølv om husforholda kan ha blitt dårlegare etter ervervet.

Fleire av skadane på våningshuset må utbetrast med det første. I mange tilfelle er det ofte mogleg å vøle huset medan ein bur der. Men i gjeldande tilfelle gjer karakteren på reparasjonsarbeidet dette vanskeleg, spesielt når ein skal utbetre fleire, sentrale funksjonar til same tid. Kommunedirektøren vurderer difor at grunnlaget for å utsetje buplikta er til stade medan huset vert utbetra.

Kommunedirektøren ser på utsetting i fem år som for lang tid, og går difor inn for å avgrense perioden til to år. På den tida bør aktuelle utbetringar og sentrale funksjonar vere på plass, som grunnlag for å busetje seg i våningshuset i minst fem samanhengande år, jf. vedtak av 04.09.20, saksnummer 35/2020.

Det er naturleg at heimelshavar rapporterer om framdrift i saka innan 31.12.22. Dette kan vere gjennom byggjeplanar for utbetring, byggjesøknadar eller dokumentasjon på oppstart av arbeidet, sjå vilkår i vedtaket.