



Christopher Rosnes
Kalandssjøen 1a
5953 Fønnes

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/1272 - 23/17802

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

Dato:
08.03.2023

Innvilga konsesjon på gbnr 110/1, 4 og 5 og gbnr. 114/2 Syslak og Verås i Alver kommune

Administrativt vedtak: Saknr: 265/23

VEDTAK:

Med heimel i konsesjonslova §§ 9 og 9a jf. § i gjev Alver kommunekonsesjon til Christopher Rosnes for kjøp av gnr. 110, bnr. 1,4 og 5 Syslak og gnr. 114, bnr. 2 Verås i Alver kommune.

Grunngjevinga går fram nedanfor.

I medhald av konsesjonslova § 11 vert det sett fylgjande vilkår.

Kjøpar skal seinast innan eitt år frå konsesjon er gjeve, flytte til driftseininga og bu der 5 år i samanheng.

Saka gjeld

Christopher Rosnes søker konsesjon for å kjøpe gnr. 110, bnr 1, 4 og 5 Syslak og gnr. 114, bnr. 2 Verås i Alver. Kjøpesummen for den faste eigeiomen er kr. 11.733.520,-.

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

Søklar ynskjer å busetje seg på garden for å drive med jordbruk. Søklar driv i dag med mjølkeproduksjon i Austrheim kommune.

Om bruket

Dei 4 bruka (seinare kalla bruket/konsesjonsbruket eller eigeiomen) er å sjå på som ei driftseining og vert vurdert samla i konsesjonshandsaminga.

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

Eigedomen ligg vakkert og solrikt til med utsikt frå tunet sørover i retning Lurefjorden. Frå tunet er det om lag 4 km til Lindås sentrum der ein finn daglegvarebutikk, barnehage og skule. Det er om lag 10 km til industriområdet Mongstad , 35 km til kommunesenteret Knarvik og ca 70 km til Bergen sentrum.

Bruket har fylgjande areal jf. NIBiO/Gardskart:

Fulldyrka jord	142,2 daa	
Overflatedyrka jord	35,2 daa	
Innmarksbeite	232,2 daa	
Sum jordbruksareal		409,6 daa
Produktiv skog	280,3 daa	
Sum skog		280,3 daa
Anna markslag	707,7 daa	
Bygningar, samf. med meir	32,5 daa	
<u>Sum «anna areal»</u>		<u>740,2 daa</u>
Totalt areal for bruket		1430,1 daa

VURDERING:

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 tilgodesjå 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 nyttas 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.»

Etter konsesjonslova §§ 9 og 9a skal det ved avgjørelse av søknad om konsesjon for overtaking av fast eigedom som skal nyttast med føremål landbruk, altså leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar (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 gjevne retningslinjer for korleis prisvurderinga skal gjennomførast. Retningslinjene det her er tale om, er rett noko justert og presisert i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11.

I rundskrivet av 2002 vert òg omgrepet «Samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling» drøfta. Bakgrunnen for priskontroll for landbrukseigedomar er å realisere mål i landbrukspolitikken. Dette er å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvarar til næringa og leggje til rette for eigarskap for landbrukseigedomar som gjev grunnlag for langsiktig og god ressursutnytting. Det er vidare eit mål å leggje til rette for å gjere det mogleg med inntekter og sosiale tilhøve som gjev stabile heiltids- og deltidsarbeidsplassar i landbruket.

Omgrepet «forsvarleg prisutvikling i landbruket» var den gong (2002) nemnt i konsesjonslova § 1. Sjølv om dette omgrepet ikkje lenger er eksplisitt nemnt i føremålsparagrafen i konsesjonslova, legg Alver kommune til grunn at desse landbrukspolitiske måla ligg fast i alle fall om lag slik det var tenkt i 2001 jf. innhaldet i konsesjonslova § 9a der omgrepet er nemnt. Skal desse måla nåast, er det i fylgje rundskriv M-3/2002 naudsynt at mellom anna prisnivået på landbrukseigedomar ikkje er høgare enn kva som reflekterer eigedomen sitt driftsgrunnlag og den verdi eigedomen har som buplass. Dette utan at det vert stilt krav om urimeleg høg eigenkapital for ein kjøpar som, om det er nesten meir enn kva vedkomande kan make økonomisk, avgrensar framtidige investeringar på bruket. Det vil i så fall ikkje vere i landbruket si interesse.

På den andre sida er ikkje føremålet å «fryse fast» prisane på landbrukseigedomar mellom anna med tanke på eigedomen sitt kredittgrunnlag. For låge prisar vil òg kunne hindre omsetning av landbrukseigedomar ved at eigarar av landbrukseigedomar ikkje finn det interessant å selje til for låg pris. Dette kan òg føre til at landbrukseigedomar forfell.

I saker der konsesjonssøknaden gjeld landbrukseigedomar med bygningar og over 35 daa full- og overflatedyrka jord og der prisen er over 3,5 millionar, skal kommunen på sjølvstendig grunnlag vurdere prisen og grunnje dette. Dette skal gjerast på sjølvstendig grunnlag tufta på føringar i rundskriv M-3/2002 justert for endringar som kjem fram i rundskriv M-1/2021 kap. 5.2.11. Vidare bør erfaringar frå området og kommunen sitt frie skjønn liggje til grunn for vurderinga.

I rundskrivet frå 2002 går det fram at utgangspunktet for verdsetjing av landbrukseigedomar er avkastningsverdien. Nettoavkastninga per FEm er differansen mellom produksjonsinntekter og produksjonskostnadar der innsett arbeid er rekna med, men rentekrav på grunnen vert halde utanom. For jordbruksareal og skog skal då avkastningsverdien nyttast. Produksjons-

eigenskapane skal spegle av verdsetjingsmåten slik som årleg avling for jordbruksareal og pårekleleg avvirkningskvantum for skog.

For bygningar som driftsbygningar, våningshus, kårhus med meir skal det nyttast kostverdi som er nedskrive attkjøpsverdi. Dette gjev eit enklare grunnlag for verdiberekning samstundes som ein kan ta omsyn til tilstanden bygningane er i. Korrigeringsfaktor for alder, vedlikehald og kor eigna bygningane er, vil vere viktige moment i slike tilfelle.

For andre rettar og ressursar som ligg til eigedommen kan ein nytte avkastningsverdi eller kostnadsverdi alt etter kva rettar/ressursar det er tale om. Det er òg opna for skjønn.

I rundskriv M-1/2010 er tillegg for buverdi teke med som eit moment. Dette er tufta på tanken om at ein landbrukseigedom òg har ein verdi som «tomt» til bustadføre mål.

Avkastningsverdi vil for jordverdi og skogverdi vere tufta på fylgjande skjematisk oppsett:

Avkastningsverdi = årleg framtidig nettoavkastning/kapitaliseringsrentefot.

Konsesjonsbruket vart synfare 03.03.2023 saman med kjøpar og seljar.

I vurderinga av jord- og skogbruksverdiane legg kommunen til grunn arealoppgåvene ein finn i gardskartet. Dette kan avvike noko i høve kva som vert oppfatta som reelt.

Vurdering jordbruksareala:

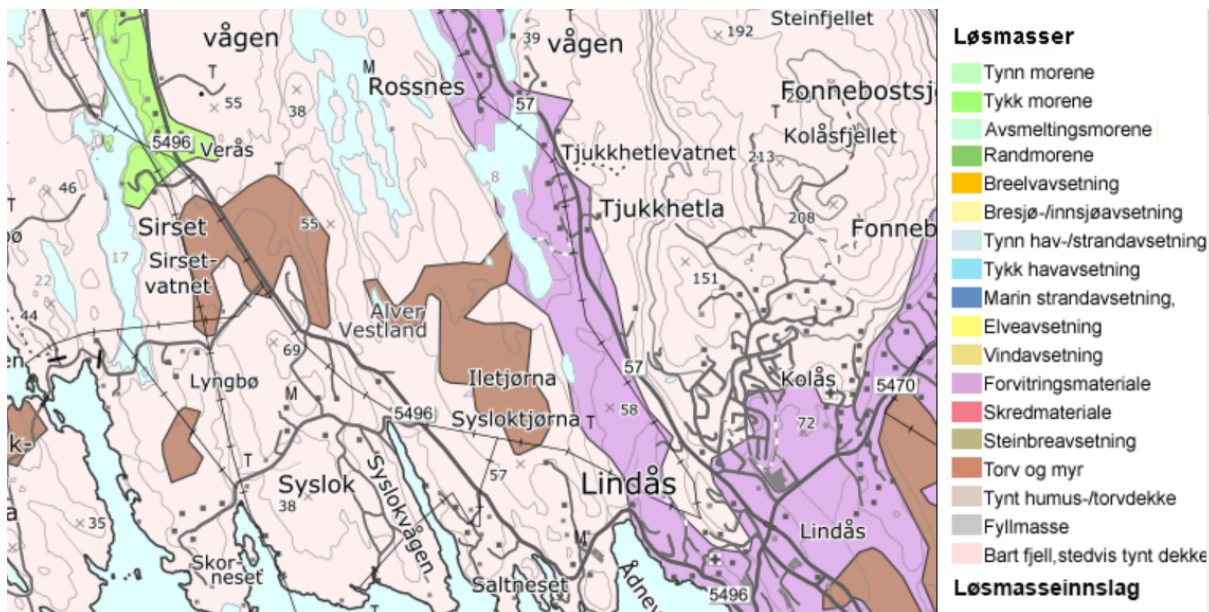


Fig. 1. Løsmassekart for området. Det er mykje myrjord og/eller stadvis tynt dekkje der konsesjonsbruket ligg. Kartkjelde: www.NGU.no



Fig. 2. Delar av innmarksbeite og fulldyrka jord på den sørlege delen av bruket.



Fig. 3. Om lag same areal som synt i fig. 2, men motsett veg.



Fig. 4. Noko av beitet har ein del innslag av lyssiv. Delar av beitet er òg grunnlendt slik lausmassekartet i fig. 1 syner.



Fig. 5. Den fulldyrka jorda er i god hevd.



Fig. 6. Beitet nord for driftsbygningen.



Fig. 7. På gnr. 114, bnr. 2 Verås er myrjorda delvis profilert. Her går det grøft fra venstre mot høyre på tvers av profileringa som samlar opp vatnet. I bakgrunnen ser vi delar av skogen.

Avkastningsverdien for jordbruksareala i dette tilfellet vert vurdert slik:

For den fulldyrka jord vert det sett avling på 650 FEm (Fôreiningmjølk) per daa. Tilsvarande for overflatedyrka jord vert det sett 400 FEm/daa. For innmarksbeite vert det sett 200 FEm/daa. Alle desse tala er skjønsmessig vurdert. Verdien av FEm vert sett til 0,45 kr. Kapitaliseringsfaktor er 4% jf rundskriv M 1/2021 side 32.

Verdien per FEm vert då sett til kr 0,55/FEm. Med i prisen på FEm er areal- og kulturlandskap.

Fulldyrka jord:	$(650\text{FEm/daa} \times 0,55 \text{ kr/FEm}/0,04) \times 142,2 \text{ daa}$	= 1.270.841
Overflatedyrka jord:	$(400\text{FEm/daa} \times 0,55 \text{ kr/FEm})/0,04) \times 35,2 \text{ daa}$	= 193.600
Innmarksbeite:	$(200\text{FEm/daa} \times 0,55 \text{ kr/FEm})/0,04) \times 232,2 \text{ daa}$	= 633.550
Sum jordbruksareal:		= 2.103.000*

***avrunda**

Verdien per daa fulldyrka jord vert: 8.937,- kr/daa
Tilsvarande overflatedyrka jord: 5.500,- kr/daa
Innmarksbeite: 2.750,- kr/daa

Vurdering av skogen:

Produktivt skogareal er på 280,2 daa jf. Gardskartet. Skogen er oppdelt i fleire mindre teigar, ofte med anna areal i mellom.

Meste skogen står langs Syslakovågen på bnr. 4, men òg på bnr. 5. Det er òg ein del skogareal på gnr. 114, bnr. 2 Verås.

Skogen er oppdelt i fleire mindre teigar. Meste skogen er i hogstklasse III, men ein finn noko skog i hogstklasse V og dels IV. Det fyrste gjeld òg furuskogen på bruket. Det er òg ein del innslag av lauvskog i hogstklasse V.

Skogsareala vart ikkje sett over med unntak frå avstand og via ortofoto i etterkant av synfaringa.

Det er noko avgrensa vegutløyning til hovudteigane, medan dei mindre skogteigane som ligg nær beite/innmark, har god vegutløyning. Nordre del av skogen på bnr. 1 har ikkje vegutløyning. Vegutløyning til skogen her vil best kunne gjerast over naboeigedom lenger aust. Det ligg føre meir eller mindre handfaste planar om slik veg, men det er ikkje søkt om dette per i dag.

I høve ressursane elles på bruket, står skogen fram som noko avgrensa. Verdien vert ut frå dette skjønsmessig vurdert til **kr 200.000,-**.

Hjortejakt:

Seljar opplyser at det bruket vert tildelt 5 løyver per år.

Verdien av løyva kan vurderast på fleire måtar. Ein av dei er rein kjøtverdi.

Legg ein til grunn ei snittvekt vekt på 54 kg for vaksne dyr (kolle og bukk) utgjør dette om lag 250 kg/år for 5 dyr. Vel ein å kapitalisere dette over 15 år (15 år er valt då kommunen tenkjer at på eit eller anna tidspunkt må kjøpar få inntekt av jaktverdien fullt ut) får ein slikt resultat.

Verdi jaktrett:

$250 \text{ kg} \times \text{à} 80\text{kr/kg} - (\text{fellingsavgift kr } 300 \times 5) = \text{kr } 18.500,-$

Kapitalisert verdi 4% og 15 år: $\text{kr } 18.500 \times 11.1184 = \text{kr } 206.000,-$ (avrunda)

Kjøpar kan velje å leige ut jakta. Dette vil gje ei monaleg større verdi av jakta. Samstundes vil det føre med seg ein del ekstra arbeid i høve utleige, oppfylging av jegerar med meir.

Om vi legg til grunn jaktinntekt utan at arbeid er trekt frå på kr 10.000,- per dyr, noko som ligg i høgste prisleiet, gjev dette i snitt kr. 50.000,- år. Kapitalisert med 4% over 15 år gjev dette fylgjande: $kr\ 50.000 \times 11,1184 = 556.000,-$.

Sidan utgifter til arbeid med meir ikkje er teke med ved utleige, vel kommunen å setje verdien som eit snitt av desse to ulike måtane å verdsetje hjortejakta på.

Verdi hjortejakt vert då $(206.000,- + 556.000)/2 = \mathbf{350.000,-}$.

Andre inntekter:

Bruket har per i dag leigeinntekter for vegrett til hytte på Syslaktongane. Denne vegretten utgjer kr 11.000,-/år.

Kapitalisert over 15 år (4% rente) vert dette: $\mathbf{kr11.000,- \times 11,1184 = kr\ 122.300,-}$

Det er òg inntekter på kr 12.000/år som Equinor betalar for vassrett. I samband med ny vassframføring, er det noko usikkert kor lenge denne vassretten varer. Det vil truleg ta mellom 6 til 10 år før den er borte.

Kommunen legg då til grunn 8 år og med elles med same utrekningsgrunnlag som for leigeinntekter for vegen.

$\mathbf{Kr\ 12.000,- \times 6,7327 = kr\ 80.800,-}$

Våningshus:

Bustaden er oppført 1993 og restaurert i 2010. Bygningen har ei grunnflate på 340m² og har ein utleigedel i kjellaren. Seljar skal ikkje ha burett (kår) i høve denne bygningen. Det er bygd garasje i tilknytning til bygningen.



Fig. 8. Bustadhuset.

Bustadhuset står fram som godt vedlikehalde, rett nok med nokre «avvik» som eit punktert vindaug i stova.

Det har i fylgje seljar ikkje vore lekkasje i bygningen. Utleigedelen er i dag leigd ut til avløysar, men kjøpar står sjølvstøtt fritt til å leige denne ut til marknadspris.

Med tanke på nærleiken til Mongstad kan ei tenkje seg slik inntekt på utleigedelen.
Kr. 9.000 leige/månad – vedlikehald etc kr. 3000 = 6000 kr/mnd.

Dette gjev netto leigeinntekt på kr. 36.000/år. Kapitalisert med 4% rente over 15 år vert dette;

Kr 72.000 x 11,1184 = kr 800.000,- (avrunda).

Ein ny, firsvarande bustad vil nok kome på kr 5.500.000,-.

Verdien på våningshuset redusert for slit og elde, men med kapitaliserte inntekter frå utleige av kjellardelen vert sett til **kr. 3.100.000,-**.

Driftsbygning tilpassa mjølkeproduksjon.

Opphavelag bygd i 1937 men restaurert i 1970. Delen der mjølkeproduksjonen går føre seg, er frå 2002.

Seljar driv i dag med mjølkeproduksjon i eit omfang på om lag 40 mjølkekyr. Det vart installert mjølkerobot om lag 2015. Føring med krafffør vert gjort via pc, medan grovføret vert lagt ut med førutleggjar. Det er lagt opp til føring med rundballar. Det er god nok gjødsellagerkapasitet inkludert ein frittstående silo på gnr. 114, bnr. 2. Denne siloen har kapasitet på 1500m³, men den har ikkje tak. Frå 2023 er det krav om toppdekke for nye frittstående gjødsellager. Ein må rekne med at krav om slikt tak kan verte innført om ikkje så lenge for eksisterande gjødsellager òg. Dette som ein del av reduksjon i klimagassutslepp frå landbruket. Det er ein stor fordel med eit slikt frittstående gjødsellager, då ein betre kan fordele arbeidsbyrda gjennom året.

Bygningen har ei grunnflate på om lag 650 m² inkl. siloar.

I del av den eldre bygningen, er det sett opp eit kjølerom for kjøt (i fyrste rekkje hjortekjøt).



Fig. 9. Driftsbygningen med husdyravdelinga frå 2002 til venstre.



Fig. 10. Husdyrrommet.

Ein ny driftsbygning med tilsvarende kapasitet i høve driftsomsfang vil nok kome på om lag 10.000.000,-. For ein slik bygning ville ein, etter dagens regelverk, fått inntil 40% tilskot avgrensa oppover til kr. 3,500.000. Slikt tilskot skal etter kommunen sitt syn, høyre til bruket og ikkje einskildpersonar. Det må då trekkjast frå verdien på bygningen før ein reduserer for slit og elde og verdset driftsbygningen.

I dette tilfellet vert det $10.000.000 - 3.500.000 = 7.500.000,-$.

Redusert for slit og elde (45 %) vert dette $7.500.000 \times (1 - 0,45) = \mathbf{kr\ 4.125.000,-}$.

Reiskapshus:

Bygningen vart oppført i 2009 og har ei grunnflate på 200m². Sjå elles fig. 10.



Fig. 11. Del av reiskapshuset.

Verdien av reiskapshuset vert etter redusering for slit og elde, skjønsmessig vurdert til **kr 450.000,-**.



Naust på Syslaktongane.

Naustet er i god stand. Oppå naustet er det innreia for overnatting. Dette arbeidet er nett avslutta. Bygningen kan gje gode utleigeinntekter i framtida og då gjerne i kombinasjon med utleige av hjortejakt. Seljar ynskjer å kunne disponere dette bygget så lenge han ynskjer/har nytte av det.

Ein ser for seg ei gjennomsnittleg nettovekeinntekt på kr 4500 i sommarsesongen/i delar av hjortejaktssesongen og kr 2.500,- utanom sesong. Ein må òg rekne med periodar utan inntekt i løpet av eit år.

Dette gjev ei venta inntekt på om lag 36.000 (8 veker høgsesong) og 30.000,- for året elles. At seljar ynskjer å disponere bygningen i si tid er ikkje urimeleg. Men det vil sei at kjøpar går glipp av venta inntekt desse åra. Seljar er 70 år. Ut frå venta levealder, vil denne «retten til kår» vare til han er 85 år jf.

<https://www.ssb.no/statbank/table/05375/tableViewLayout1/>
Det vil sei at fyrst etter 15 år frå i dag kan kjøpar vente seg inntekt.

Ut over dette har bygningen i seg sjølv ein verdi, men den vil som alle andre bygningar initiere vedlikehaldsutgifter.

Fig. 11. Naust med brygge og utleigedel.

Ein må då finne notidsverdien av dei framtidige inntektene som først vert utbetalt om 15 år. Dette kallast å diskontere. Diskonteringsfaktor ved 4% rente og 15 år er 0,5553.

Dette gjev fylgjande reknestykke: $66.000\text{kr}/\text{år} \times 0,5553 = \text{kr } 36.700,-$. Dette gjev berre verdien av utleige i form av eit års inntekt 15 år fram i tid, men rekna om til noverdi.

Med tanken på at kommunen tenkjer at nokon som investerer i ein eigedom, på eit eller anna tidspunkt skal ta til å tene på investeringa. Vi har då lagt oss på nettopp 15 år som ei grense og at inntekter seinare enn det, ikkje vert teke med.

Sjølvsagt har bygningen verdi utover dette. Utleigedelen er m.a. heilt nyinnreia.

Verdien av bygningen inkludert venta framtidig leigeinntekter, vert sett til **kr 640.000,-**.

Bruket har òg eit naust i Syslakovågen. Dette er eit enkelt naust med to veggjar og tak – sjå fig. 12. Sjølve naustet er av enkel standard, men det gjev den nye eigaren tilkomst til sjøen den tid det andre naustet er nytta av noverande eigar.

Verdien av dette naustet vert sett til **kr 50.000,-**.

Den tekniske verdien er lægre enn dette, nausttomta har i seg sjølv har òg ein verdi.



Fig. 12. Enkelt naust med bryggje i Syslavågen.

Mjølkekvote

Mjølkekvota på ein gard kan seljast utan samtykkje frå det offentlege. I dette tilfellet er mjølkekvota som høyrer til bruket på 166.080l. Ei mjølkekvote som høyrer til bruket, kan i dei fleste tilfelle seljast utan godkjenning frå offentlig mynde. Ved sal i 2022 må 40 % av kvota seljast til Staten til 4 kroner literen medan 60% av kvota kan seljast privat og då til den pris marknaden styrer. Salet må skje innan Vestland fylke. Ved privat sal ligg prisen for 2023 per liter på kr 12,50 i Vestland fylke jf. melkekvoter.no.

Om vi legg desse tala til grunn vert verdien av kvota slik:

Sal til staten: 166080l x 0,4 x 4kr/l	=	265.728 kr
Sal privat: 166080l x 0,6 x 12,50kr/l	=	1.245.600 kr
Sum sal kvote:	=	1.511.328 kr

Ved sal av kvota vil inntekspotensialet av driftsbygningen og såleis verdien av denne verte monaleg redusert. For sluttresultatet i verdivurderinga har såleis eit sal av kvota etter kommunen si oppfatning, lite å sei. Sjølv om vi no beveger oss bort frå kostverdi-prinsippet og over mot avkastningsverdi-prinsippet, meiner kommunen det på grunn av verditapet for driftsbygningen, er rett å sjå bort frå eit slikt kvotesal for dette bruket.

Buverdi

Buverdi kan setjast på eit bruk med tanke på å synleggjere at eit gardsbruk også er ei buplass og slik sett har ein tomteverdi. Nærleiken til sentra kan vere avgjerande for storleiken til buverdien, medan storleiken på bruket ikkje skal ha noko å sei. I dette tilfellet, med nærleiken til industistaden Mongstad, meiner kommunen at ein buverdi på **kr 900.000,-** må kunne forsvarast.

Kår

Utover bruk av naustet skal seljar ikkje ha kår-rettar slik kommunen har oppfatta det. Retten til «kåret» i høve naustet er vurdert i samband med verdivurderinga av dette.

Oppstilling av verdier:

Innmarksareal	2.103.000
Skog og jakt	550.000
Andre leigeinntekter	203.000
Våningshus	3.100.000
Driftsbygning	4.125.000
Naust med plass til overnatting + naust Syslakvågen	690.000
Buverdi	900.000
Sum	11.671.000

Ut over prisvurderinga etter konsesjonslova § 9a, skal kommunen òg ta stilling til dei moment som kjem fram i konsesjonslova § 9.

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

Eigedomen er konsesjonspliktig då den er over 100 daa. Kommunen skal utfrå 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 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. Likeeins er busetjing viktig for bygda og lokalmiljøet.

Søkjar opplyser at han ynskjer å busetje seg på garden. For kommunen er det av stor verdi at eit slik bruk vert busett.

Etter gjeldande forvaltningspraksis vert det difor sett vilkår om buplikt i 5 år.

2.om overdraginga medfører ei driftmessig god løysing.

Kommunen har ikkje røkt etter om det er ynskje om tilleggsjord i området i forkant av handsaminga. Landbrukspolitikken er slik at ein ynskjer større driftseiningar. Bruket har, i alle fall til å vere på våre kantar, eit driftsgrunnlag langt over det som er normalt både i Alver kommune, men òg i Vestland fylket. I dette tilfellet har vi òg fått ein konsesjonssøkjar som signaliserer at han ynskjer å halde fram med mjøleproduksjonen.

Frå 01.juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp til overdraging av eigedomen. Trass i det som er nemnt ovanfor, gjer kommunen for ordens skuld merksam på at ny eigar innan eit år må ta stilling til om vedkomande vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet til nokon som ynskjer å drive det.

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

Søkjar har i mange år drive med mjølkeproduksjon i Austrheim kommune. Han er slik sett van med, og innstilt på å halde fram med drifta slik den er i dag. Etter kommunen sitt syn kan det ikkje verte betre.

4.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 interesse for landbruksdrift og det som høyrer til som å ta vare på bygningar med meir. Slik sett vert både produksjonsevna og kulturlandskapet til bruket halde i hevd.

Oppsummering: Omsynet til ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling kan grunngje eit avslag. I dette tilfellet meiner kommunen at vi har lagt oss på ein høg terskel og slik sett har nådd ei «smertegrense» når det gjeld pris. Ein konsesjon byggjer likevel på ei samla og heilskapleg vurdering av alle moment nemnt i § 9 i tillegg til prisvurderinga nemnt i § 9a. Sjølv om prisen etter kommunen sitt syn er i høgste laget, er dei andre momenta i saka så positive at dei likevel talar for å gje konsesjon.

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknaden.

Regelverk

- Konesjonslova
- Rundskriv M-3/2002
- Rundskriv M-1/2021
- 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.: «23/1272»

Med venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Christopher Rosnes
Godtfred Syslak

Kalandssjøen 1a
Skornesvegen 60

5953 Fønnes
5955 Lindås