



Eiendomsmegler Vest As
Postboks 7999
5020 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/4275 - 23/41859

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

Dato:
05.06.2023

Innvilga konsesjon gbnr. 449/6 og 10 Nøttveit og gbnr. 445/111 Manger i Alver kommune

Administrativt vedtak: Saknr: 592/23

VEDTAK:

Med heimel i konsesjonslova §§ 9 og 9a gjev Alver kommune konsesjon til Andreas Hundvin og Ingrid Ones for kjøp av gnr. 449, bnr. 6 og 10 Nøttveit og gnr. 445, bnr. 111 Manger i Alver kommune.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Det vert sett fylgjande vilkår:

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

Dei tre bruka, gbnr. 449/6 og 10 og gbnr. 445/111 er å sjå på som ei driftseining etter jordlova og kan ikkje delast opp utan løyve frå kommunen.

Saka gjeld

Ingrid Ones og Andreas Hundvin søker konsesjon for å overta gnr. 449, bnr. 6 og 10 Nøttveit og gnr. 445, bnr. 111 Manger i Alver. Kjøpesummen for den faste eigedomen er kr. 7.300 000,-.

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

Søklarane ynskjer å busetje seg på gard for å drive med jordbruk. Søklarane bur i dag på Austlandet.

Andreas Hundvin eig i dag gnr. 56, bnr. 9 (Hundvinsvegen 80), gnr. 56, bnr. 49 (Hundvinsvegen 116) og gnr. 97, bnr. 2 (Lindåsvegen 1999). Alle desse eigedomane er landbrukseigedomar,

rett nok med stor variasjon med tanke på arealstorleik. Eigedomane det vert søkt konsesjon på, ligg i grove trekk over 35 km frå dei brukar Andreas Hundvin eig i dag. Ingrid Osnes eig 1/3-part av gnr. 86, bnr. 22 som er ei bustadtomt på om lag 2,6 daa.

Om bruket

Planstatus: Konsesjonsbruka (3 bruk seinare kalla bruket eller konsesjonsbruket) ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde). Mykje av arealet tilhøyrande konsesjonsbruket ligg rett nok innanfor omsynssone landbruk. Det vil sei at landbruksinteressene ut i frå gjeldande kommuneplan har eit særskilt sterkt vern i dette området.

Bruket er å sjå på som ei driftseining og vert vurdert samla i konsesjonshandsaminga.

Bruket har fylgjande areal jf. NIBiO/Gardskart:

Fulldyrka jord	41,7 daa	
Overflatedyrka jord	48,5 daa	
Innmarksbeite	99,9 daa	
Sum jordbruksareal		190,1 daa
Produktiv skog	60,9 daa	
Sum skog		60,9 daa
Anna markslag	15,1 daa	
Bygningar, samf. med meir	5,6 daa	
<u>Sum «anna areal»</u>		<u>20,7 daa</u>
Totalt areal for bruket		271,7 daa

VURDERING:

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 ta omsyn til busetjing.

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

Kort om dei viktigaste paragrafane i konsesjonslova som vedkjem 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 følger av konsesjonslova § 9a (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom) at «Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebyggd 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 eiendom som skal nyttast med føremål landbruk, 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.

I rundskriv M-3/2002 side 6 pkt. 6. kjem noko av bakgrunnen for at priskontroll skal gjennomførast, fram:

«Om "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling"

For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital. Hensikten med kontroll av prisene på landbrukseiendommer ved konsesjon er imidlertid ikke å fryse fast prisene, jf. bl.a. hensynet til eiendommenes funksjon som kredittgrunnlag.»

Vidare heiter det i same rundskriv om «verdsettingsprinsippene» at

«• For jord og skog nyttes avkastningsverdi (bruksverdi).

• For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi). For enkelte bolighus kan det være aktuelt å nytte årlig netto utleieverdi som verdsettingsgrunnlag.

• For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.»

Ved vurdering av prisen skal ein i fylgje rundskriv M-1/2021 leggje vekt på fylgjande: «Hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling er bare aktuelt hvor ervervet skjer til landbruksformål, og er et moment det skal legges særlig vekt på. Hensynet supplerer

momentene som er nevnt i § 9, og kan begrunne avslag på konsesjonssøknaden. Det skal imidlertid foretas en helhetsvurdering av alle momentene. Selv om kommunen mener at prisen er for høy, kan kommunen følgelig etter en samlet vurdering gi konsesjon.»

Så til prisvurderinga.

Kommunen skal altså gjere ein uavhengig prisvurdering av eigedomen. Det er likevel naturleg å knyte denne vurderinga opp til tilstandsrapporten for bustadhusa som vi oppfattar som grundig. Det er òg naturleg å knyte vår vurdering opp til taksten.

Konsesjonsbruket har 2 bustadhus der den tekniske tilstanden er vurdert som god. Seljar bur i dag i eit av desse husa, men skal, slik vi oppfattar det, flytte ut når ny eigar flyttar til garden. Den tekniske tilstanden til dette huset (kalla bolighus nr 1 i taksten) og som er oppført i 1988, er vurdert som god både i søknaden og i landbrukstaksten utarbeidd av Hugo Vedaa.

«Kårhuset» på garden er frå 1885. Også her er den tekniske tilstanden vurdert som god i søknadsskjemaet, medan det i taksten står at «bolighus nr 2 trenger oppussing».

Samstundes så står det at bygningen er i «bra stand».

Meir konkret om bustadhus nr. 1. Det er særleg peika på den bratte betongtrappa frå kjellar til 1.etasje ikkje tilfredstillar dagens krav til slik trapp. Det same gjeld trappa til loftet. Dette gjeld, slik vi les landbrukstaksten, i fyrste rekkje krav til tryggleik. I tillegg er det peika på andre tilhøve av meir estetiske grunnar, men òg noko høgt fuktinnhald ved «syrom» og saltutslag i tilbygg, ikkje tilfredstillande bortledning av vatn frå taknedlaup, kondens og manglande ventulasjon med meir.

Kommunen vurderer det slik at huset kan flyttast inn i ved overtaking av eigedomen og at eventuelt utbetningsarbeid kan gjerast medan ein bur der. Bygningen har 3 etasjar og den tekniske tilstanden er som nemnt sett til god.

I taksten er bustaden verdsett til kr. 3.470.000. Dette er, etter kommunen sitt syn, noko høgt for ein slik bustad oppført i 1988. Vi meiner verdien av bygningen redusert for slit, elde og dei manglar som er nemnt i tilstandsrapporten, bør liggje på 2.900.000,-. Dette vert forsterka av at infrastruktur er verdsett særskilt.

Bustadhus nr. 2.

Her vert det særleg peika på manglar ved bortføring av takvatn, symptom på/påvising av mott (mit), fukt/råteskader vindauge, manglande med trapp til kjellar og loft, bad som må totalrenoverast med meir.

Nærleiken både til Manger sentrum, Mongstad og til kommunesenteret Knarvik tilseier at bustaden vil kunne gje ei god inntekt i samband med utleige. Anslagsvis opp mot kr 13.000/mnd. (bruttoinntekt).

Særleg renovering av badet vil medføre ein kostnad. I taksten er verdien av bustaden sett til kr. 1.250.000. Vi tykkjer også denne verdien er noko høg trass i potensiale for inntekter bygningen kan gje i form av utleige. Overtakar står framom ein del investeringar der særleg oppgradering av badet vil vere tyngjande. I tillegg vert, som for bustadhus nr 1, infrastruktur med meir verdsett særskilt. Kommunen meiner verdien av bygningen, redusert for slit og elde og med dei manglar den har, er verdt kr, 1.000.000,-.

Driftsbygningen. Driftsbygningen er i fylgje taksten i bra stand og teknisk tilstand er vurdert som god. Det er i dag dyrehald med sau på bruket. Etter kva vi oppfattar kan ein halde fram med denne produksjonen utan større investeringar.

I taksten er driftsbygningen vurdert som i god bra stand, men seinare står det at det treng oppussing/standardheving.

Kommunen legg til grunn at ein kan halde fram med husdyrhald for sau i bygningen. Slik sett er det etter kommunen sitt syn ikkje noko å sei på at verdien er sett til kr 950.000,-.

Garasje/reiskapshus. Oppført i 1970 og 1980 og med bruttoareal på 63m². Bygningen er vurdert til å vere i bra stand, men som for driftsbygningen er det oppsummert med at «den øvrige bygningsmasse trenger oppussing og standardheving. Verdien er sett til kr 260.000 og kommunen har ikkje merknad til dette.

Areala: Fulldyrka jord er verdsett til kr. 9.300/daa. Overflatedyrka jord er verdsett til kr 4.000,-/daa og innmarksbeite til kr 2.100,-. Desse verdiane ligg innanfor det som er å rekne for normalprisar i området og vi har difor ikkje vurdert prisen nærare. Med i prisen ligg og areal- og kulturlandskapstillegg.

Skogen er i taksten vurdert til kr 60.900 og grunnlaget er kr 1000/daa for skogarealet. Skogen er oppgjeven til å i all hovudsak vere hogstmoden, men ut for kva kommunen kjenner til, manglar det vegtilkomst. Slik tilkomst må gå over annan manns eigedom, då skogen ligg over eit stykke unna og i dels bratt terreng. Vi er såleis samd i at verdsettinga med areal som utgangspunkt, kan vere greitt for skogressursande som er så pass avgrensa i omfang, både isolert sett og andsynes verdien av resten av eigedomen. Vi har såleis ikkje merknad til dette.

Anna areal er sett til kr 150.000. Det gjeld tunområdet og det som er «anna areal». Dette arealet har lågt inntekspotensiale og kommunen meiner at kr 150.000 er altfor høgt. Arealet, med unntak av tunet, ligg bratt til. Vi verdset dette skjønsmessig til kr. 15.000,-.

Infrastruktur som veg, vatn kloakk er sett til kr. 340.000,-. Vi har vurdert dette i tilknytning til bustadhusa og har ikkje merknader til dette.

Buverdi: Buverdi skal avspegle tomteverdien til eit bruk - altså verdien av at ein kan bu på ein landbrukseigedom. I taksten er nemnt buverdi, men det er ikkje sett opp som ein eigen post i oppsummeringa av verdiane. Vi er usikre på om buverdien er «bakt» inn i vurderinga av bustadane/infrastruktur. Kommunen vel å verdsetje buverdien særskilt. I dette tilfellet ligg eigedomen ved det gamle kommunesenteret på Radøy (Manger). Her er det kort veg til skule, butikk, barnehage med meir. Det ligg i pendleavstand frå kommunesenteret i Alver (Knarvik) og vidare Frekhaugområdet. Det ligg òg i pendlaravstand til området Mongstad. Avstanden til Bergen er oppgjeve til 45 km som òg let seg gjere å pendle til. Buverdien skal vurderast uavhengig av potensiale for driftsomfang dvs storleiken/ressursgrunnlaget på bruket. Buverdi kan setjast med inn til kr 1.500.000,-. I dette tilfellet meiner vi buverdien bør liggje på kr 900.000,-.

Oppstilling av verdier:

Bustadhus 1	kr 2.900.000,-
Bustadhus 2	kr 900.000,-
Driftsbygning	kr 950.000,-
Garsje/reiskapshus	kr 260.000,-
Innmarskareal samla	kr 811.000,-*
Skog	kr 61.000,-*
Anna areal	kr 15.000,-
Infrastruktur med meir	kr 340.000,-
Buverdi	kr 800.000,-
Sum	kr 7.037.000,-

* avrunda

Prisen kommunen har kome fram til er noko under kjøpesummen. Avviket utgjer 3,6% av kjøpesummen og må reknast som lågt. Meir om dette til slutt i vurderinga i avsnittet konklusjon.

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

Eigedomen er konsesjonspliktig då den er over 100 daa. Kommunen skal utifrå 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 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. Likeins er busetjing viktig for bygda og lokalmiljøet. Søkjarane har opplyst i søknaden at dei skal bu der, så det vil ikkje vera eit tyngande vilkår. Når søkjarane flyttar til bruket, vil dei ha konsesjonstilhøvet i orden andsynes buplikta. Dette må gjerast innan eit år frå konsesjon er gjeve.

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

3. Om overdraginga medfører ei driftmessig 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 sjølvstendig drift kan forsvarast. I dette tilfellet har vi òg fått ein konsesjonssøklar som signaliserer at han ynskjer å drive med jordbruk og husdyrhald. Søklar har som tidlegare nemnt fleire landbrukseigedomar i kommunen i sitt eige. Trass i avstand, vil desse saman med konsesjonsbruket verte å sjå på som ei driftseining.

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. Likevel nemner vi at ny eigar må innan eit år ta stilling til om vedkomande vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet til nokon som ynskjer å drive det.

4. Om søklar er skikka til å ta over ein landbrukseigedom.

Ein av søkjarane nærmar seg slutføring av utdanning til veterinær. Dei har båe agronomutdanning og dei har tidlegare drive gard med sauehald. Båe søkjarane målber stor interesse for å drive med jordbruk/husdyrhald både med tanke på utdanning, men og med tanke på at dei tidlegare har drive gard. Dei er tvillaust skikka til å ta over ein landbrukseigedom.

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. Søkjarane har interesse for landbruksdrift og erfaring med sauehald. Dette vil ta i vare både produksjonsevna til bruket og kulturlandskapet på bruket.

Konklusjon

Å gje konsesjon byggjer på ei samla vurdering. Sjølv om prisen er i høgste laget er avviket ikkje så stort. Vidare tel dei andre momenta i saka så positivt at dei likevel talar for å gje konsesjon jf. det faktum at sjølv om kommunen meiner at prisen er for høg, kan kommunen etter ei samla vurdering gje konsesjon.

Kommunen gjev difor konsesjon i samsvar med søknaden på vilkår av at dei busett seg på eigedomen innan eit år og bur der i 5 år i samanheng.

Regelverk

- Konesjonslova
- Rundskriv 1-2021 Konesjon, priskontroll og boplikt
- Rundskriv M-3/2002 Priser på landbrukseiendommer ved konesjon
- 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.: «23/4275»

Med venleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Svein Arne Vågane
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Andreas Hundvin	Audenbølgeveien 3	1408	Kråkstad
Asgeir Svein Nøttveit	Radøyvegen 1559	5936	Manger
Eiendomsmegler Vest As	Postboks 7999	5020	BERGEN
Ingrid Ones	Audenbølgeveien 3	1408	Kråkstad