
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 21/2798

Arkiv: V62

GBNR 90/2 M.FL.KRÅBØLSTUGUA - SØKNAD OM KONSESJON

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om konsesjon datert 11.10.21
2. Kjøpekontrakt mellom partene datert 11.10.21
3. Grunnboksinformasjon per 27.09.21
4. Landbrukstakst av Kjell Skarstad utstedt 18.08.21
5. Selskapsavtale Stalsberg Samdrift DA fra 2007

Sammendrag:

Solvår Austlid og Håkon Hegstad Hansveen søker konsesjon på Kråbølstugua på Sør-Tretten. Selger er Odd Arne Kråbøl. Kommunedirektøren mener ervervet gir en tilfredsstillende driftsmessig løsning og at erververne er skikket til å drive eiendommen. Kommunedirektøren mener den avtalte kjøpesummen kan godtas.

Kommunedirektøren tilrår at det innvilges konsesjon, og at det av hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet settes vilkår om fem års personlig boplikt med ett års frist for tilflytting.

Saksutredning:

Solvår Austlid og Håkon Hegstad Hansveen søker konsesjon på landbrukseiendommen Kråbølstugua, g/bnr 90/2 m.fl. på Sør-Tretten. Selger er Odd Arne Kråbøl.

Konsesjonssøkerne har til hensikt å tilflytte eiendommen. De vil oppgradere fjøset for hold av geiter og hest. Fjøset står tomt fra før, melkekvota og dyrkamarka opplyses å være bortleid.

Søkers kvalifikasjoner: Austlid opplyser å være oppvokst på småbruk med hest og hun har erfaring som avløser. Hansveen er oppvokst på bruk med campingplass, høns, sauer og skogsmark. Ingen opplyser å ha formalkompetanse innen landbruk.

Den avtalte kjøpesummen er kr 4.350.000.

Fakta om eiendommen:

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3440-90/2 Areal i dekar									
3440-90/2	1	28,5	0,0	0,0	152,9	5,1	6,3	0,0	192,8
3440-155/1/155	1	0,0	11,2	3,2	0,0	5,4	0,0	0,0	19,8
3440-155/1/220	2	65,4	0,0	0,0	0,0	10,5	0,1	0,0	76,0
Sum	4	93,9	11,2	3,2	152,9	21,0	6,4	0,0	288,6

Til eiendommen hører også grunneiendommene g/bnr 58/6 og 90/6. Dette er matrikkelenheter som er sammenslått med g/bnr 90/2. Til eiendommen hører også en utgått matrikkelenhet som bør overføres sammen med resten. Dette gjelder g/bnr 90/15.

Kråbølstugua ligger øverst på Sør-Tretten, ca 600 m.o.h, innerst i Kråbølstuguvegen ca 2 km. fra Simengardskryssset. Der ligger gardstunet med våningshus, driftsbygning, redskapshus, bryggerhus/verksted og garasje. All dyrkamarka i gardens eie (28,5 daa) ligger ved tunet, men er fordelt på fem skifter hvor det største er på ca 10 daa. Ut fra flyfoto kan det synes som om deler av dyrkamarka de siste årene kun har vært beitet. Skogen ligger samlet i en teig rundt garden. Ut fra flyfoto synes det som om det meste av skogen er uthogd.

Til garden hører det seter på Jogrimslia hvor det er seterhus, lunnstuggu og seterfjøs. Iht. kontrakta har selger betinget fem års bruksrett på lunnstuggua. På Jogrimslia er det seterløkke med 11,2 daa overflatedyrket mark og 3,2 daa innmarksbeite. Garden har dyrkingsparsell med to felt på til sammen 65,4 daa i Digeråsen i Våsdalen. Her er det kvilebu/hytte og et uthus.

Til garden er det 68 tonn aktiv melkekvote som er leid bort.

Lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier:

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 for blant annet å tilgodese:

1. *Framtidige generasjoners behov*
2. *Landbruksnæringen*
3. *Behovet for utbyggingsgrunn*
4. *Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
5. *Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Dette ervervet faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Konsesjonsloven §9 sier at *Ved avgjørelse 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 erververen anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjonsloven § 9a sier følgende:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde 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 ubebygde eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Vurdering:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Det er for øvrig driveplikt på jordbruksarealene.

Boplikt

Iht. §9, første ledd skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn i konsesjonsbehandlingen. I følge §11 skal kommunen ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet vurdere om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Kommunen kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Eiendommen har over 35 daa dyrka mark. Dette innebærer at om en med odelsrett overtok eiendommen, ville denne kunne overta konsesjonsfritt, dersom en tilflyttet eiendommen innen ett år og bebodde den i minimum fem år (lovbestemt boplikt).

Bosettingshensynet

Hensynet til bosetting er satt for å sikre at bosettingen kan opprettholdes eller styrkes i det aktuelle området. Vurderingen skal ta utgangspunkt i det konkrete området garden ligger i, jf. rundskriv M-3/2017. Det er altså ikke utviklingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Kråbølstugua ligger høgt oppe i bygda, det er 5,5 km til Tretten sentrum. For en moderne familie kan det nok oppleves som noe «tungvint» å bo så langt fra sentrumsfunksjonene. Rundt omkring i distriktene synes det å være en økende tendens til at slike utkantstrøk fraflyttes og det står mange hus tomme eller helst brukt til fritidsformål. Bare i Kråbølstuguvegen (inkl vegstubben mellom Simengardskrysset og avkjøringa til Kråbølstuguvegen) er det tre småbruk og ett bolighus hvor eierne har bostedsadresse utenom kommunen. Dette taler for at boplikt kan være et virkemiddel for å opprettholde bosettingen, dersom det er ønskelig.

Vanligvis er det slik at en bebodd eiendom holdes bedre i stand enn en ubebodd eiendom. Det har betydning for at jord og skog holdes i hevd og at produksjonsressursene inkl. kulturlandskapet skjøttes og holdes i hevd. Det er også en del fellesfunksjoner ute i slike bygder som må driftes. Dette er veganlegg, utgjerd, grunneierlag mm. Distansert eierskap medfører ofte at det er de som «bor att» som må bære disse byrdene mens de som bor lengre unna gjerne unndrar seg slike plikter. Det taler med tyngde for at bosetting er ønskelig.

Fraflytting er gjerne også «smittsomt», det er som regel lettere å forlate ei grend dersom flere hus står tomme enn om det er folk i alle hus. For å unngå at en får slike grender i Øyer er det viktig å stimulere til bosetting og bruk av boplikt synes å være nødvendig. Erfaringer viser også at eiendommer som bebos av eier holdes i bedre hevd enn eiendommer som blir leid ut. Det taler for en personlig boplikt.

I slike sammenhenger har det vært vanlig å sette vilkår om 5-års boplikt, som er det samme som den lovbestemte boplikten for overdragelse på odel.

Bolighusets tilstand

I noen tilfeller kan bolighusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler mot å pålegge boplikt. I dette tilfellet er det brukbart og godt vedlikeholdt bolighus. Boplikt bør derfor ikke oppleves som tyngende.

Samlet vurdering av boplikt

Går folketallet ned, vil det på sikt ramme landbruksproduksjonen. Det vil få konsekvenser for kulturlandskapet og de gjenværende som fortsatt skal drifte lokalsamfunnet. Fraflytting fra utkantstrøkene legger også større press på nedbygging av produktive landbruksarealer i sentrale strøk. Kommunedirektøren er kommet til at det er tungtveiende grunner for at det bør være boplikt som vilkår for ervervet og at konsesjonssøkerne bør pålegges en personlig boplikt i fem år.

Driftsmessig løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Ved vurdering av den driftsmessige løsning må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Det er i liten grad beskrevet hvordan eiendommen skal brukes framover. Kråbølstugua er en eiendom med ressurser som tilsier at det er mulig med lønnsom landbruksproduksjon, selv om det kan synes som om det krever investeringer for å komme dit. Så er det heller ikke signalisert bruk som strider mot intensjonene i konsesjonsloven. Kommunedirektøren mener hensynet til driftsmessig løsning er ivaretatt ved ervervet.

Erververs kvalifikasjoner

Det kreves ingen formell landbruksfaglig utdanning for å kjøpe en gard. Iht. rundskriv M-1/2021 må det foretas en konkret helhetsvurdering av om søker er skikket, og at det skal utvises varsomhet når dette spørsmålet vurderes. Dette må uansett vurderes opp mot mulighetene av å oppfylle driveplikten i jordloven §8 annet ledd ved bortleie.

Konsesjonssøkerne kommer begge fra Øyer og har sine røtter i og i tilknytning til jordbruket. Ut fra eiendommens størrelse og påregnelige drift synes søkerens kvalifikasjoner i være i orden.

Prisvurdering

Gjennom rundskriv M-1/2021 har LMD gitt retningslinjer for hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes ved behandling av konsesjonssaker. For bebygd eiendom med mer enn 35 daa dyrkamark eller 500 daa produktiv skog skal det gjennomføres priskontroll der kjøpesummen er over kr 3,5 mill. Det er avkastningsverdien som skal legges til grunn og kapitaliseringsrenten skal være 4% for vurdering av jord- og skogarealer.

For bygninger skal nedskrevet gjenanskaffelsesverdi benyttes. For enkelte bygg kan det benyttes andre verdsettingsmetoder, f.eks kapitalisert utleieverdi. Fullstendige verdivurderinger skal kun gjennomføres i saker hvor det er tvil om kjøpesummen kan tillates. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen kan vurderingen av prisspørsmålet gjennomføres på en mindre arbeidskrevende måte.

Kjell Skarstad har taksert eiendommen til kr 4.350.000 som er lik kjøpesummen. Det er derfor god grunn til å legge taksten til grunn også for vurdering av kjøpesummen ved konsesjon. Skarstad har vurdert de enkelte verdikomponenter slik:

Våningshus	2 400 000
Driftsbygning	450 000
Garasje, redskapshus, bryggerhus	350 000
Dyrket mark og beiter	540 000
Skog	130 000
Seter Jogrimslia og hytte/kvilebu Digeråsen	480 000
Samlet verdi:	4 350 000

Våningshus

Opprinnelig fra 1940 men restaurert og påbygd i flere omganger. Omtales i taksten som godt vedlikeholdt med normalt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Ut fra gjeldende boligpriser i området synes takstverdi å være fornuftig for et godt våningshus på en gard. Takstverdien legges til grunn, ut fra beliggenhet er det ikke aktuelt å tillegg boverdi utover nedskrevet gjenanskaffelsesverdi.

Driftsbygning

Driftsbygning og låve er oppført i 1969. Det er opprinnelig bygget for melkeku men er senere ombygd til saudrift. Fjøsdelene er oppført i betong med støpt dekke i etasjeskiller. Låvedelen er oppført i grovt bindingsverk. Det er fôrlåve med låvekjøring. Bygget er et godt utgangspunkt for tilrettelegging for en enkel driftsform men krever uansett noe påkost. Kommunedirektøren legger Skarstad sin vurdering til grunn.

Garasje, redskapshus og bryggerhus

Dobbel garasje oppført i 1975/76 i bindingsverk, og framstår som enkel og utidsmessig. Redskapshuset er et enkelt stolpehus som har behov for noe vedlikehold. Bygget har lav verdi. Bryggerhuset er muret i leca i grunnplanet med reisverksbygg i 2. planet. Dette bygget har funksjon som verksted, vedskåle, bod og bryggerhus. Det er behov både for vedlikehold og oppgradering. Skarstad har i sum satt 350.000 på disse bygningene noe som ut fra beskrivelsene synes å være noe høgt.

Jordbruksaktiva

Det fulldyrkede arealet er hovedsakelig egnet til grasproduksjon. Arealene nede i bygda må regnes som normalt god jordkvalitet, men det er noe tung arrondering. Normalt vil en ved konsesjon verdsette slike arealer til rundt 3-4.000/daa. Arealene i fjellet er vanskeligere å verdsette ut fra at dette kun er festede arealer. Her kan det legges en verdi på gjerder og nedlagte investeringer i oppdyrking. Særlig for arealene i Digeråsen er dette aktuelt. Dyrkamarka i Jogrimslia kan ikke tillegges særlig bruksverdi. Etter kommunedirektørens syn kan det ikke legges høyere verdi på jordbruksaktiva enn 200-250.000.

Skog

Det er ca. 153 daa produktiv skog på eiendommen som i taksten opplyses å være uten hogstmoden skog. Alt areal som er hogd er tilplantet. Skarstad har satt en verdi på skogen som representerer om lag 850 kr/daa. Med tanke for at plantekostnaden ligger på om lag 6-7 kr/plante anses en slik verdi på forynget skog til å være akseptabel.

Bygninger i fjellet

Det er satt verdi på bebyggelsen i fjellet til 480.000. Det er både seterhus og lunnstuggu i Jogrimslia og kvilebu i Digeråsen. Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi vil trolig ligge noe høyere enn det som Skarstad har antatt, samtidig er bruksverdien lav. Det kan være aktuelt å sammenligne bruksverdi og utleieverdi. Til Jogrimslia er det ikke bilveg. Den ligger i de indre fjellområder hvor det krever særlige grunner for å få tillatelse til motorisert ferdsel. Dette taler for at bebyggelsen i Jogrimslia har lav verdi. Hytta i Digeråsen kan nok ha høyere utleieverdi, her er utfordringen at denne har kvilebu og har en eksistens betinget av at festevilkårene for dyrkingsparsellen holdes i orden. Alt i alt mener likevel kommunedirektøren at Skarstad sin verdi er noe beskjeden.

Samlet vurdering av kjøpesummen

I forhold til Skarstad sin verdivurdering avviker kommunedirektørens vurderinger om verdi for enkeltkomponenter. En ser ikke at dette har betydning for vurdering av totalverdi for eiendommen. Kommunedirektøren legger derfor Skarstad sin verdivurdering til grunn og tilrår at den avtalte kjøpesummen godkjennes.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Solvår Austlid og Håkon Hegstad Hansveen på erverv av landbrukseiendommen Kråbølstugua g/bnr 58/6, 90/2,6 og 15 i Øyer kommune.
2. Den avtalte kjøpesummen godkjennes.
3. Med hjemmel i konsesjonsloven §11 settes det vilkår for konsesjon at erververne tilflytter eiendommen og tar denne som sin reelle bolig innen ett år fra overtagelse og bebor den i minimum fem år fra tidspunkt for registrering av bosted.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum