

SAKSUTREDNING

Håkon Risanger-Pettersen er blitt pålagt av Karmøy kommune å søke om konsesjon for kjøp av gnr. 108, bnr. 1 i Karmøy, etter å ha fått stadfestet bud fra Haugaland Tingrett etter tvangssalg av eiendommen.

Kommuneplan: Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område).

Reguleringsplan: Området er ikke regulert.

Kjøpesum: kr. 700 000,-

Etter konsesjonsloven av 28. nov. 2003 skal en normalt ikke gi konsesjon dersom det er grunn til å anta at erverver først og fremst tar sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan ses på som et ledd i oppsamling av fast eiendom.

Konsesjonseiendommen

Eiendommen ligger på Hellevik i Karmøy kommune. Hele eiendommen ligger i kommuneplanens LNF-område. Totalarealet er på ca. 227,1 dekar, kan klassifiseres som jordbruksareal og er delt på tre teiger.

Jordbruksarealet fordeler seg på ca. 2,3 dekar fulldyrka jord, ca. 17,7 dekar overflatedyrka jord, ca. 27,3 dekar innmarksbeite, ca. 52,4 dekar skog og ca. 127,4 dekar anna areal. Dyrka areal blir fremdeles drevet av tidligere eier. Våningshuset på eiendommen er til nedfalls og kondemnabelt. I matrikkelen er det registrert som revet/brent. Det er ingen andre bygninger på eiendommen. Eiendommen er derfor etter konsesjonslovens regelverk å regne som ubebygd.

Konsesjonssøker

Håkon Risanger-Pettersen eier fra før gnr. 122, bnr. 227 (fritidsbolig), gnr. 122, bnr. 234 (tomt i tilknytning til fritidsbolig) og gnr. 120, bnr. 127 (naust) i Karmøy kommune. Dette er alle eiendommer som i kommuneplanens område for fritidsbebyggelse, 3 – 4 km fra konsesjonseiendommen. Søker oppgir at han i tillegg eier gnr. 88, bnr. 90, Veldetunvegen 35, der han er bosatt, men denne eiendommen er i følge matrikkelen registrert på Einar Pettersen.

Gnr. 108, bnr. 1 er i dag registrert på Jon Ivar Rønnevik, og salget kommer som følge av et tvangssalg. Søker opplyser i søknaden at formålet med ervervet er å etablere driftsbygninger for sau og hest, samt redskapshus til lagring av maskiner og utstyr. I tillegg ønsker han å bygge våningshus og bosette seg på eiendommen. Videre er planen å dyrke opp jord og rydde mer beitemark.

Lovgrunnlaget

I konsesjonsloven av 28.11.2003 §§1, 9 og 9a står det:

§ 1. «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 friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen»

§ 9. «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 erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjons skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til de som har yrket sitt i landbruket.

§ 9a. Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygde eiendom over 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

Som en del av konsesjonsbehandlingen skal kommunen ta stilling til den avtalte prisen. Bruksverdien (avkastningsverdien) blir brukt som prinsipp for verdsetting av landbruksareal. Det skal legges særlig vekt på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Landbruksdepartementet har i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 gitt retningslinjer for prisvurdering av landbrukseiendommer ved behandling av søknader om konsesjon.

Eiendommen er ubebygde over to dekar i LNF-området, og har jordbruksareal. Kommunen skal derfor foreta en prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. Det foreligger en landbrukstakst på eiendommen utført av Tveit Regnskap. Verdivurderingene i taksten går fram av oppsettet nedenfor:

Fulldyrka og overflatedyrka jord	kr.	207 900,-
Beite	kr.	163 800,-
<u>Øvrige areal</u>	kr.	<u>108 000,-</u>
Totalt	kr.	479 700,-

Taksten konkluderer med en maksverdi på kr. 500 000,-.

Etter kommunes vurdering ligger taksten helt i øvre sjikt av det som kan godtas etter konsesjonsregelverket.

Tingretten har i forkant av tvangssalget innhentet opplysninger om høyeste pris som ville bli akseptert av kommunal landbruksmyndighet. Høyeste akseptable pris ble da satt til kr. 500 000, det ble også opplyst at dette var en ubebygde eiendom, og derfor kun var egnet som tilleggsjord til bruk med aktiv drift.

Haugaland Tingrett har valgt å ikke følge kommunal landbruksforvaltnings makspris i sin kjennelse. Haugaland Tingrett har stadfestet Håkon Risanger-Pettersen sitt bud på 700 000,-. Risanger-Pettersen har blitt opplyst om at dette er 200 000,- over oppgitt maksimalpris i konsesjonssammenheng, men har valgt å stå ved budet og tatt risikoen med og ikke få innvilget konsesjon på kjøpet.

Avtalt kjøpesum er over det som kan aksepteres i forbindelse med prisvurdering i konsesjonssaken, jfr. § 9a. Eiendommen er kun egnet som tilleggsjord til bruk med aktiv drift, og prisen skal ikke settes høyere enn at den nye eieren å betjene kjøpesummen med inntektene fra gårdsdrifta.

Eiendommen er en ubebygde eiendom i kommuneplanens LNF- område. Det er derfor ikke boplikt på eiendommen. Bosetningen i området vil ikke påvirkes av avslag på konsesjon.

Søker ønsker å bosette seg på eiendommen og etablere selvstendig drift med sau og hest. Konsekvensen av dette vil være at må oppføres flere bygninger- bolighus og driftsbygninger på det som i dag er en ubebygde eiendom i kommuneplanens LNF-område. Ut fra en landbruksfaglig vurdering har eiendommen relativt begrenset jordbruksareal og er kun egnet som tilleggsjord til andre bruk som allerede har en etablert landbruksdrift. Ressursgrunnlaget er ikke tilstrekkelig til at en kan forsvare reetablering av tun og opprettelse av en selvstendig driftsenhet i landbruket på eiendommen. Arealet der det tidligere tunet ligger under en høyspentledning og det vil ikke tillates oppføring av nye bygninger på dette området. Et nytt tun vil derfor måtte etableres på det som i dag er definert som jordbruksareal eller utmark.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og å tilpasse driften til endringer i rammebetingelser for norsk landbruk. Størrelsen på eiendommen og den

fysiske utformingen av den, er viktige faktorer for å få til dette. Det legges derfor vekt på at ervervet ikke innebærer «en god driftsmessig løsning».

«En god driftsmessig løsning» vil være å styrke et nabobruk med aktiv landbruksdrift. Kommunen er kjent med at det er flere bønder i nærheten av konsesjonseiendommen som har lagt inn bud på oppgitt makspris i forbindelse med tvangssalget. Det vil derfor ikke være vanskelig å få solgt eiendommen videre til noen som kan få konsesjon på kjøpet.

Håkon Risanger-Pettersen har ikke landbruksfaglig utdannelse, men er utdannet maskinfører og driver eget firma inne bygg- og anlegg. Kommunen har ingen forutsetninger for å si noe om søkers skikkethet til å drive eiendommen på en god landbruksfaglig måte.

Etablering av et nytt tun med bolighus og driftsbygninger på eiendommen vil splitte opp arealene på eiendommen og endre kulturlandskapet. Ressursgrunnlaget på eiendommen vil etter kommunens mening ikke ivaretas ved at Håkon Risanger-Pettersen sine planer for eiendommen gjennomføres.

Avtalt kjøpesum er for høy i forhold til det som kan godtas i følge bestemmelsene om prisregulering i konsesjonsloven. Eiendommen er ubebygd og er ikke egnet som annet enn tilleggsjord til bruk med aktiv drift. Ervervet vil ikke gi en god driftsmessig løsning. En samlet vurdering gjør at kommunen ikke kan gi Håkon Risanger-Pettersen konsesjon. Konsesjonssøknaden avslås på dette grunnlag.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering avslår kommunen Håkon Risanger-Pettersen konsesjon for kjøp av gnr. 108, bnr. 1 i Karmøy kommune.

Klagefrist

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages av konsesjonssøker og andre med rettslig klageinteresse innen tre uker

Med hjemmel i statens forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker¹ er det regnet ut følgende gebyr:

Søknad, konsesjonsloven	
-------------------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Konsesjonsvedtak				5000,-	5000,-

TOTALT GEBYR	5000,-
---------------------	---------------

06.09.22

dato

Britt J. Pedersen

saksbehandler

¹ FOR-2011-12-14-1336, i kraft 1. januar 2012.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak Landbruksavdelingen, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.