



Agnar Jarl Didriksen

Åkravegen 194

4270 Åkrehamn

Dato: 02.02.2023

Dokumentnummer: 23/196-3

Deres referanse:

Saksbehandler: Britt Johnsen Pedersen

Vedtak om konsesjon for erverv - gnr. 15, bnr. 36

VEDTAK

1. Kommunen gir med hjemmel i konsesjonslovens § 9 konsesjon for kjøp av ideell ½ av gnr. 15, bnr. 36 i Karmøy som omsøkt for kr. 75 000,-, jfr. begrunnelse i saksutredningen.

sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 062/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

May Lise Mandiussen Årvold	Kalvatræhagen 8b	4250	Kopervik
Statsforvaltaren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Kart gnr. 15, bnr. 36

SAKSUTREDNING

Agnar Jarl Didriksen søker om konsesjon til kjøp av ideell ½ av gnr. 15, bnr. 36 i Karmøy.

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

Reguleringsplan:

ca. 4 dekar plan 2107 Fylkesveg 47- Åkra sør- Veakrossen

ca. 18 dekar plan 279 Aureidvatnet med nedslagsfelt

Resten av eiendommen er ikke regulert.

Kjøpesum: kr. 75 000,-

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 Åkra i Karmøy kommune. Hele eiendommen ligger i kommuneplanens LNF-område.

Totalarealet er på ca. 107,3 dekar, og kan klassifiseres som jordbruksareal og fordeler seg på 3 teiger.

Jordbruksarealet fordeler seg på ca. 4,5 dekar overflatedyrka jord, ca. 13,7 dekar innmarksbeite og ca. 89,1 dekar anna areal. Jordbruksareal blir i dag drevet av konsesjonssøker. Eiendommen er ubebygd.

Konsesjonssøker

Agnar Jarl Didriksen eier fra før gnr. 15, bnr. 33 og 1582 i Karmøy kommune. Dette er en landbrukseiendom med ca. 88,9 dekar totalareal som ligger i kommuneplanens LNF-område og grenser til en av teigene til konsesjonseiendommen. Gnr. 15, bnr. 36 eies i dag av Merette Håstø Albertsen (ideell ½), Enny Årvold (Ideell ¼) og May Lise Årvold (ideell ¼). Det er søstrene Årvold som selger sine andeler til Agnar Jarl Didriksen, siden Merete Håstø ikke benyttet seg av sin forkjøpsrett innen tidsfristen. Søker opplyser i søknaden at formålet med ervervet er fortsatt å bruke det som beite til sau, men nå som eget areal.

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 bebyggd 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 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.

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 ubebyggd over to dekar i LNF-området, og har jordbruksareal. Kommunen skal derfor foreta en prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. Typisk bruksverdi for eiendommen gnr. 15, bnr. 36 går frem av oppsettet nedenfor:

Overlatelyrka jord	4,5 dekar	6 500,- kr/da	kr.	22 500,-
Innmarksbeite	13,7 dekar	3 500,- kr/da	kr.	47 950,-
<u>Anna areal</u>	<u>89,1 dekar</u>	<u>500,- kr/da</u>	<u>kr.</u>	<u>44 550,-</u>
Totalt	107,3 dekar		kr.	115 000,-

Siden eiendommen selges som tilleggsjord til aktiv landbrukseiendom, kan en i konsesjonssammenheng godta et prispåslag på inntil 50 % på jordbruksareal. Avtalt kjøpesum på kr. 75 000,- på ideell ½, ligger innenfor det som kan godtas i forbindelse med prisvurderingen i konsesjonssaken, jfr. § 9a.

Eiendommen selges som tilleggsjord til bruk med aktiv drift. Styrking av landbrukseiendommen vil øke sannsynligheten for at eiendommen blir en stabil og levedyktig arbeidsplass, og bosetningen i området vil derfor påvirkes positivt.

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 tilpasse driften til endringer i rammebetingelser for norsk landbruk. Størrelsen på eiendommen, og den fysiske utformingen av den, er viktige faktorer for å få det til. Det legges derfor vekt på at ervervet innebærer «en god driftsmessig løsning», da ervervet av konsesjonseiendommen vil føre til styrking av konsesjonssøkers nabobruk.

Agnar Jarl Didriksen er utdannet agronom har gjennom mange år drevet selvstendig landbruksdrift med husdyrhold. Kommunen har derfor ingen grunn til å tvile på søkers skikkethet til å drive konsesjonseiendommen.

At eiendommen tas inn som en del av driftsenheten gnr. 15, bnr. 33 vil ivareta hensynet til kulturlandskapet og ressursgrunnlaget på Åkra.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering gir kommunen Agnar Jarl Didriksen konsesjon for kjøp av ideell ½ av gnr. 15, bnr. 36 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 delingsaker¹ er det regnet ut følgende gebyr:

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

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

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

02.02.23

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.