

SAKSUTREDNING

Camilla Nerbøberg Dankel og Eirik Dankel søker om konsesjon til kjøp av hver sin ideelle ½ av gnr. 68, bnr. 3 i Karmøy.

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

Reguleringsplan: Området er ikke regulert.

Kjøpesum: kr. 2 700 000,-

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 Indre Eide i Karmøy kommune. Hele eiendommen ligger i kommuneplanens LNF-område. Totalarealet er på ca. 120,7 dekar, kan klassifiseres som jordbruksareal og fordeler seg på 4 teiger. Jordbruksarealet fordeler seg på ca. 8,3 dekar fulldyrka jord, ca. 36 dekar innmarksbeite, ca. 0,1 dekar skog og ca. 76,3 dekar anna areal. Jordbruksareal er i dag drevet av nabobruk med aktiv landbruksdrift. Eiendommen har følgende bygninger: våningshus, driftsbygning og verksted. Våningshus har en standard som ikke fyller dagens krav til boligstandard. Det er ingen andre bygninger på eiendommen.

Konsesjonssøker

Eirik Dankel eier fra før gnr. 68, bnr. 375 i Karmøy kommune. Dette er en boligeiendom med ca. 0,9 dekar totalareal som ligger i kommuneplanens boligområde ca. 400 meter fra konsesjonseiendommen. Gnr. 68, bnr. 3 eies i dag av dødsboet til Aslaug Johanne Matre. Søker opplyser i søknaden at formålet med ervervet er på sikt å bosette seg på eiendommen og ha en liten sauebesetning.

Lovgrunnlaget

I konsesjonsloven av 28.11.2003 §§ 1 og 9 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.

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.

Ettersom eiendommene er bebygd og ikke har over 35 dekar dyrka mark, blir det ikke foretatt en prisvurdering i denne konsesjonsbehandlingen.

Konsesjonssøkerne planlegger på sikt å bosette seg på eiendommen etter oppgradering av våningshuset. Dette vil styrke bosetningen i området på sikt.

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. Eiendommen har begrenset med jordbruksareal, men konsesjonssøkerne har planer for bruk av eiendommen som virker fornuftig. Dette er en tilfredsstillende driftsmessig løsning.

Camilla Nerbøberg Dankel og Eirik Dankel har ingen landbruksutdannelse, men kommunen har ingen grunn til å tvile på søkers skikkethet til å drive konsesjonseiendommen.

At eiendommen drives videre med sau vil ivareta hensynet til kulturlandskapet og en helhetlig ressursforvaltning på Indre Eide.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering gir kommunen Camilla Nerbøberg Dankel og Eirik Dankel konsesjon for kjøp av hver sin ideelle ½ av gnr. 68, bnr. 3 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,-
---------------------	--------

15.03.2023

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.