



Gøran Strand Blavik
Øygaardshaugen 101
4280 Skudeneshavn

Dato: 06.09.2023
Dokumentnummer: 23/7843-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Britt Johnsen Pedersen

Vedtak om konsesjon for erverv - Gnr. 15, bnr. 1481, 464, 828, 1824, 1825

Kommunen gir med hjemmel i konsesjonslovens §§ 9 og 9a Merete Hansen og Gøran Blavik konsesjon for kjøp av hver sin ideelle ½ av gnr. 15, bnr. 1481, 464, 828, 1824 og 1825 i Karmøy som omsøkt for kr. 8 500 000,-, jfr. begrunnelse i saksutredningen.

SAKSUTREDNING

Merete Hansen og Gøran Blavik søker om konsesjon til kjøp av gnr. 15, bnr. 1481, 464, 828, 1824 og 1825 i Karmøy.

Kommuneplan: Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område), vegareal i vest ca. 0,4 dekar

Reguleringsplan: Ca. 0,4 dekar omfattes av 1149-2107 fylkesveg 47- Åkra Sør – Veakrossen, resten uregulert

Kjøpesum: kr. 8 500 000,-

Konsesjonseiendommen

Eiendommen ligger på Åkra i Karmøy kommune. Hele eiendommen, med unntak av ca. 0,4 dekar ligger i kommuneplanens LNF-område. De siste 0,4 dekarene er regulert til vegareal. Totalarealet er på ca. 248,5 dekar, kan klassifiseres som jordbruksareal og fordeler seg på 6 teiger. Arealet består av ca. 75,9 dekar fulldyrka jord, 59,6 dekar innmarksbeite, ca. 34,5 dekar skog og ca. 78,5 dekar anna areal. Jordbruksareal og driftsbygninger har i de siste årene vært leid ut som en egen driftsenhet. Eiendommen har følgende bygninger: våningshus, tre ulike driftsbygninger, ridehall og stall. Våningshus har en standard som fyller dagens krav til boligstandard. Det er ingen andre bygninger på eiendommen.

Konsesjonssøker

Merete Hansen og Gøran Blavik er samboere. De eier fra før hver sin ideelle ½ av gnr. 43, bnr. 612, som i dag er deres bolig, og hver sin ideelle ¼ av gnr. 122, bnr. 70 og 87 som er en fritidseiendom i Karmøy kommune. Disse eiendommene skal de selge i forbindelse med kjøp av konsesjonseiendommen. Gnr. 15, bnr. 1481 (driftssenteret), 464, 828, 1824 og 1825 utgjør en driftsenhet i landbruket og eies i dag av Geir Erling Grindhaug. Søker opplyser i søknaden at formålet med ervervet er å flytte til eiendommen og å drive den som ridesenter.

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.

§ 9a. Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd 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 ubebygd 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 bebygd og har mer enn 35 dekar dyrka mark. Kommunen skal derfor foreta en prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. Eiendommen selges for 8,5 millioner. Det foreligger en landbrukstakst på eiendommen:

Våningshus	kr.	3 400 000,-
Driftsbygning /stall	kr.	900 000,-
Leilighetsbygg	kr.	1 000 000,-
Ridehall	kr.	2 900 000,-
Stall ved driftsbygning	kr.	200 000,-
Utløe	kr.	50 000,-
Dyrka jord	kr.	607 000,-
Innmarksbeite	kr.	149 000,-
Skog	kr.	24 000,-
Ridebaner	kr.	450 000,-
Utmark	kr.	25 000,-
Totalt	kr.	9 705 000,-

Gjennomgang av taksten viser at verddivurderingene gjort etter prinsippene i konsesjonsloven, men kommunen har likevel noen kommentarer til den.

Det som i taksten er omtalt som «leilighetsbygg» er i matrikkelen registrert som en driftsbygning i landbruket oppført i 2003 (hus for dyr/landbrukslager/silo). Innredning til leilighetsbygg er ikke omsøkt og det er da heller ikke gitt tillatelse til bruksendring. Kommunen mener derfor det er rett å se bort fra dette bygget som en del av taksten, og har opplyst megler om dette.

Kommunen har i dialog med eier og senere leier av jordbruksarealene, måttet påpeke at noe av eiendommens jordbruksarealer har en dårligere tilstand enn det vi kan gi produksjonstilskudd til. Vår mening er derfor at verdien av dyrka mark og innmarksbeiter i dette tilfellet er satt noe høyere enn det som vi godkjenner i forbindelse med prisvurdering i konsesjonssaker.

Avtalt kjøpesum på 8 500 000,- ligger innenfor det som kan godtas i forbindelse med prisvurderingen i konsesjonssaken, jfr. § 9a.

En skal ikke tillate at antall sameiere øker i forbindelse ved erverv av landbrukseiendommer. Merete Hansen og Gøran Blavik er samboere, og ervervet til samboere likestilles med erverv til ektefeller. Kommunen kan derfor tillate at antall eiere øker fra en til to på eiendommen.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et 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 vil fortsatt bli drevet som en selvstendig enhet. Dette er en god driftsmessig løsning.

Merete Hansen har mange års erfaring med hestehold, er styreleder i Skudenes rytterklubb og driver med kurs for barn og unge. Gøran Blavik er ingeniør innen drift og vedlikehold og har derfor gode forutsetninger for å kunne ivareta bygningsmassen på bruket. Kommunen har derfor ingen grunn til å tvile på søkerens skikkethet til å drive konsesjonseiendommen videre som ridesenter.

Fortsatt selvstendig landbruksdrift med hestehold på eiendommen gnr. 15, bnr. 1481 m.fl. vil ivareta hensynet til kulturlandskapet og ressursgrunnlaget på Åkra.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering gir kommunen Merete Hansen og Gøran Blavik konsesjon for kjøp av hver sin ideelle ½ av gnr. 15, bnr. 1481, 464, 828, 1824 og 1825 i Karmøy kommune.

Klagefrist

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

sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1286/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
Areal- og byggesakssjef

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Merete Hansen	Øygaardshaugen 101	4280	Skudeneshavn
---------------	--------------------	------	--------------

Kopi til:

Noroppgjør As	Postboks 3871 Ullevål Stadion	0805	OSLO
Privatmegleren			
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Kart gnr. 15, bnr. 1481, 464, 828, 1824 og 1825

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.