



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2022/1163-5

Saksbehandler:  
Per-Ivar Weydahl

---

**Saksnummer**   **Møtedato**   **Utvalg**

Formannskapet

### **Gbnr. 268/1 - Hans Marius Sletten Nuvstad - søknad om konsesjon**

**Vedlegg:**

Salgsoppgave og takst

**Saksutredning**

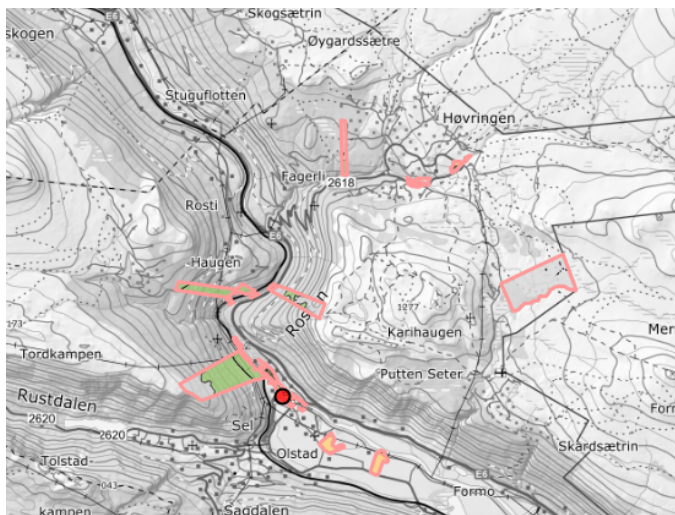
Hans Marius Sletten Nuvstad søker konsesjon på landbrukseigedommen Laurgard, gbnr. 268/1. Salet har blitt gjennomført som tvangssal av adv. Kårle Lund, på vegne av tingretten.

Eigedommen har relativt store arealressursar, 195,3 daa fulldyrka jord, 913 daa produktiv skog. Eigedommen har eit totalareal på 2465 daa. Det var seter på Høvringen, men ho er utskilt og høyrer ikkje til eigedommen lenger. Det er att berre seterkve og utmarksteigar på det som var seter.

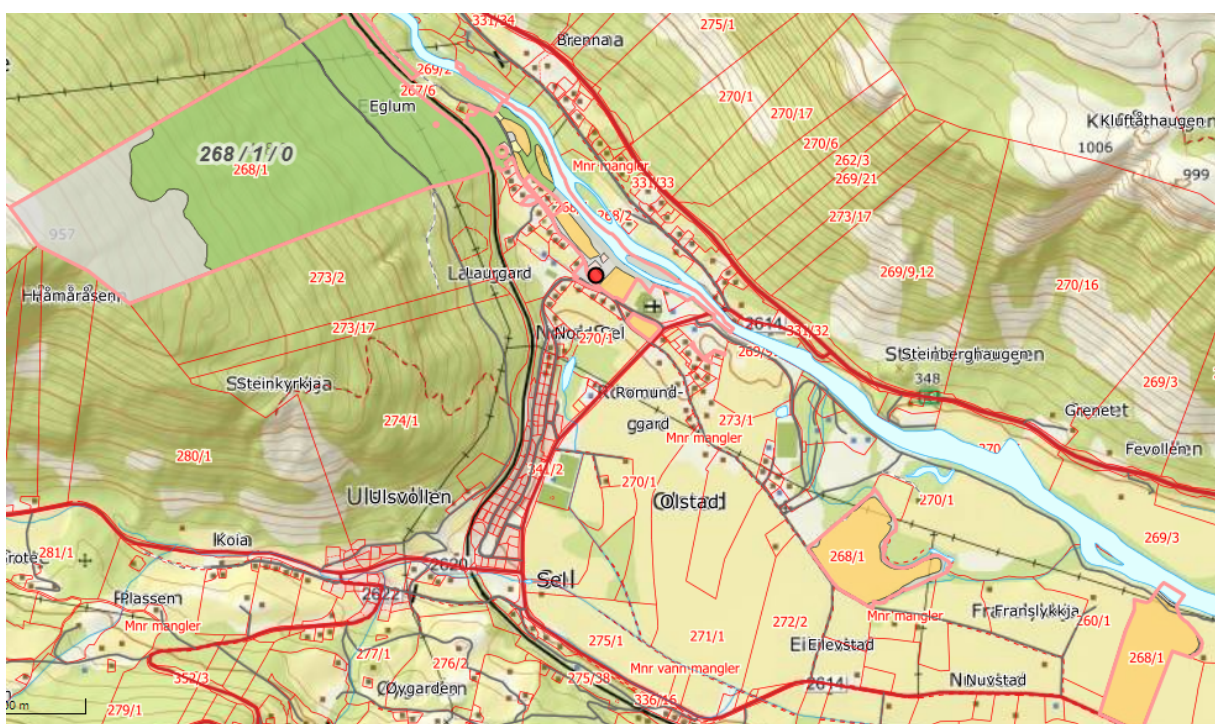
Bygningsmassa på eigedommen er generelt dårleg halde vedlike og i dårleg forfatning. Det har budd folk i ei leiligheit i huset, som blir omtala som pensjonatet, heilt fram til det siste.

Bygningsmassa på eigedommen består av:

- Stabbur 1
- Stabbur 2
- Jakt- og fiksebu i Kvanslådalen
- Gammelstuggu
- "Pensjonat"
- Låvebygning på garden



Oversiktskart over Laurgard



Hovedeiendom	Grunneiendommer	Fulldyrket	Overflatedyrket	Innmarksbeite	Skogareal	Annet areal	Ikke klassifisert	Total
3437-268/1/0	± 3437-268/1/0	195.3	0	3	912.6	1296.9	57.4	2465.1
Sum		195.3	0	3	912.6	1296.9	57.4	2465.1

Oversikt over dei næraste areala på Laurgard

Dyrkajorda er leigd bort for 10 år frå hhv. 2020 og 2021.

Søkjer har ikkje skrive noko spesifikt om skogen utover vidareføring av jordbruks- og skogbruksproduksjon, som er på eigdommen.

Sletten Nuvstad har planar om å flytte til eigdommen når han får rusta opp eit av husa tilstrekkeleg.

Han har i e-post skrive følgjande om tilflytting til eigdommen:

"Når det gjelder tidsrammer for innflytting og når bygget blir beboelig, så er jeg veldig usikker. Vi har ikke fått tilgang til bygget og har ikke oversikt over tilstanden og restaurerings behovet. Jeg har hørt fra prat på bygda att 2.etasjen skal være i veldig dårlig stand. Jeg vil allikevel tippe att det skal være beboelig om 1,5 års tid."

Søknaden må bli behandla etter konsesjonsloven.

### **Vurdering**

Konsesjon kan bli innvilga, avslått eller innvilga på vilkår.

Søknaden gjeld ein landbrukseigedom og søknaden må bli spesielt vurdert i høve til § 9, men vi må og sjå hen til føremålsparagrafen, § 1. Det er mogeleg å sette vilkår i medhald av § 11.

#### *§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)*

*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.

#### *§ 1.(lovens formål)*

*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.

#### Vurdering i høve til § 9

**Busetting:** Sletten Nuvstad skal flytte til eigedommen. Dei aktuelle bustadene er i relativt dårleg forfatning. Sletten Nuvstad har planar om flytte inn så snart han har gjort oppussingsarbeid som skal til. Han har signalisert tilflytting i løpet av 1,5 år.

Busetting er også nemnd i føremålsparagrafen. Busetting på landbrukseigedommar er viktig for å helde oppe folketalet i grendene. Det er og viktig for å ta vare på arealressursane, bygningsressursane og kulturlandskapet.

**Driftsmessig god løysing:** Laurgard har eit relativt stort ressursgrunnlag når det gjeld jord- og skogbruksareal. Jorda er greitt arrondert og ligg i grei avstand frå driftssenteret. Tømmerlåven (frå 1800-talet, 106 m<sup>2</sup> BTA) på eigedommen har i takstrapporten fått 3 (av 10 moglege) på teknisk tilstand. Det må til omfattande reovering for å kunne nytte han i drifta av eigedommen.

Men samla sett er det, etter vår vurdering, ei grei driftsmessig løysing som fint kan fungere til ulike produksjonar.

Eigedommen kunne ha vore eit rasjonaliseringsobjekt, dvs. delt frå heile eller delar av landbruksareala og lagt dei til eit eller fleire gardsbruk. Jorda er leigd bort på bindande avtaler på 10 år. Handlingsrommet for å drøfte og vurdere problemstillinga er difor i liten grad tilstades.

**Skikkaheit:** Skikkaheit dreier seg i hovudsak om å kunne ta vare på eigedommen, dvs. dyrkajorda, skogen og kulturlandskapet. Driveplikta på jorda kan bli oppfylt ved bortleige på 10-års leigeavtaler.

Sletten Nuvstad er dagleg leiar på Bohandel'n Bakeri og Mathus i Vågå. Han har fagbrev som kokk og sveinebrev som bakar og vinkelner. Han har kjennskap til gardsdrift då han har onkel på Romundgard og har delteke i gardsarbeid.

**Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet:** I konsesjonssøknaden til Sletten Nuvstad er det ikkje gjort greie for spesielle tiltak eller endringar i drifta. Jorda er leigd bort. Han har planar om å sette i stand ein bustad slik at han kan bu der. Han har i e-post kome med utfyllande opplysningar der han bl.a. skriv "*Det å kunne få muligheten til å sette istand og ivareta Laurgard har vært en drøm i mange år, og vi ser et voldsomt potensiale for å kunne skape et unikt tilbud der.*"

Etter vårt skjønn vil busetting og istandsetting av bygningsmassen verke positivt inn på omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjonsloven sett krav om prisvurdering for bebygd eigedom med meir enn 35 daa dyrkajord, men for bebygd eigedom det er mogeleg å flytte inn i utan større påkostingar, er grensa 3,5 mill. kr. I denne saka er avtala pris 3,2 mill. kr. Spørsmålet er om det er mogeleg å flytte inn i leilegheita i "pensjonatet" utan å gjere større utbetringar.

*§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)*

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

I samband med salet er det utført ein verditakst av Traasdahl Takst og Consulting AS. Eigedommens totale verdi er sett til 2 966 113 kr. Marknadsverdien er sett til 2,5 mill. kr.

Konsesjonsmynde har fastsett høgste konsesjonspris til 3 mill. kr.

Pris er eit av fleire moment som skal bli vurdert. Denne grensa er difor ikkje ei absolutt grense. Dette er det gjort greie for i eit brev frå Landbruksdirektoratet 25.06.2021 til Norges Bondelag.

Vår konklusjon blir da at kommunen ikke er avskåret fra å innvilge konsesjon selv om avtalt pris ligger høyere enn den som er gitt i den bindende uttalelsen, hvis det i den konkrete konsesjonsbehandlingen er forhold som etter en samlet vurdering taler for å gi konsesjon.

Sjølv om det kan vere usikkert om grensa på 3,5 mill. kr gjer seg gjeldande i denne saka meiner vi at den avtala prisen uansett er innafør det som er akseptabelt avvik mellom avtala pris (3,2 mill. kr) og høgste konsesjonspris fastsett av konsesjonsmynde før eigedommen vart lagt ut for sal.

Busetting er eit sær s viktig vurderingskriterium i konsesjonssaker der det er aktuelt med busetting. Busetting er nemnd både i § 1 og § 9. Det skal mykje til for å nekte konsesjon viss nokon vil busette seg på eigedommen og dei andre punkta tilfredsstillir krava i lova.

Etter vår vurdering vil den avtala prisen "*tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.*"

Det er mogeleg å sette vilkår med heimel i § 11:

*§ 11.(vilkår for konsesjon)*

*Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.*

*Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.*

Søkjer har signalisert at han skal flytte til eigedommen. Det krev ein del oppussing før det er innflyttingsklart. Sletten Nuvstad har signalisert 1,5 år. Erfaringsmessig tek det lengre tid.

Busetting på landbrukseigedommar er viktig for å halde folketalet opp i grendene. Sel kommune har gjennom mange år hatt nedgang i talet på innbyggjarar, spesielt i grendene.

Det er lovbestemt personleg buplikt i fem år i saker ved overtaking frå nær slekt på eigedommar av denne storleiken. Det er ein føresetnad at det er bustad av ein viss standard. Det er aktuelt å sette tilsvarende vilkår i denne saka, men med tilflytting innan to år. To år fordi renovering av denne type hus krev planleggings- og gjennomføringstid.

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Med heimel i konsesjonslova innvilgar Sel kommune Hans Marius Sletten Nuvstad konsesjon på kjøpet av landbrukseigedommen Laurgard, gbnr. 268/1.

Med heimel i konsesjonslovas § 11 blir det sett vilkår om at Hans Marius Sletten Nuvstad flytter til Laurgard og tek garden som sin reelle buplass innan to år etter overtaking og bur der samanhengande i fem år.

Vi syner til saksutgreiinga og legg til grunn for vedtaket at det vil sikre busettinga i området og at Sletten Nuvstad sitt kjøp av Laurgard medfører ei driftsmessig god løysing.