



Saksframlegg

Klage på vedtak om godkjent pris ved konsesjon, Båslia gbnr. 29/7

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Førespurnad om bindande forhandsuttale om høgast godkjent pris vedlagt landbrukstakst
Utgåande brev med orientering
Stadfesting av ynskje om forhandsuttale - politisk vedtak
Bygningstakst - hytte
Vedtak og saksframstilling sendt søkjar
Klage på vedtak (vedlagt)

Vedlegg

1 2025-12961 - Klage på Fyresdal kommunes vedtak.pdf

Bakgrunn for saka:

På vegne av sin mor heimelshavar Turid M Rosnæs Solgaard vende Hildegunn Solgaard seg til kommunen i august for å få ein førehandstakst ved sal av skogeigedomen Båslia, gbnr. 29/7 ved Napevatn. Dette spørsmålet vart handsama av hovudutval for plan og miljø den 14.10.25. Utvalet kom då fram til at kr. 2.3 mill var den høgaste pris som kunne godkjennast for eigedomen. Vedtaket er påklaga den 04.11 og klaga vart sendt rett til Statsforvaltar som har vidaresendt den til kommunen.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal forvalte og nytte areal og utmarksressursar på ein berekraftig måte.

Ifylgje konsesjonslova §9a kan no eigar av ein eigedom krevje å få ein bindande førehandsuttale frå konsesjonsmynde om kor høg pris som kan godtakast ved eit eventuelt sal.

Tidlegare fekk kommunen ein førespurnad om korleis eigar skulle gå fram når det var ynskje om å selje Båslia, gbnr. 29/7. Vi anbefalte då at det vart utarbeidd ein takst på eigedomen og det vart nemnt Økonomisk Rådgiving AS som eit mogleg takstfirma som utførde landbrukstakstar. Eigar fekk då nemnde firma til å lage ein landbrukstakst, som vart oversendt kommunen saman med førespurnaden om ei førehandsuttale om pris.

Taksten som er utført er datert 17. juni 2024 og på det tidspunkt var det ikkje noko prisvurdering på eigedomen og det er også beskrive i taksten. Pr. 01.07.2025 er dette endra og nemnde eigedom er no underlagt priskontroll.

Vi gjekk gjennom taksten og konkluderte med at verdiane på skog og utmark var heilt i tråd med gjeldande retningslinjer for verdisetjing etter konsesjonslova. Desse verdiane er det heller ikkje noko usemje med heimelshavar om. Men det som vi såg ved den tilsendte taksten var at verdien som var sett på hytta som ligg på eigedomen var uforholdsmessig høg og på ingen måte rett verdi om ein skal legge standard og marknadsvardi til grunn.

I taksten til Økonomisk rådgiving er dei to bygningane, hytte og uthus med sanitærrom, verdsett under eitt og samla verdi er sett til kr. 1,1 mill.

I generelle forusetninger på side 2 i taksten har takstmann skrive:

Det tas forbehold om råte, soppskader, feil på el- og rør-anlegg og andre skader i bygninger da dette krever fagkyndig kontroll. Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse.

Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, rør og annen teknisk installasjon. Det er ikke foretatt fuktmålinger, termografering eller andre undersøkelser dersom det ikke er oppgitt i rapporten. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Lengre ut i taksten under bygninger står det fylgjande, alt sett i kursiv:

Side 9:

Grunnmur og kjeller: Bygningen er oppført på punktfundamenter i tre og leca. Det er setninger i flere punkter hvor bygningen har «bikket over». Bygningen er så provisorisk støttet opp med treklosser. De underliggende fyllmasser er ikke undersøkt, men det antas at bygningen står på morenemasser.

Side 10:

Vedlikehold og standard: Bygningen har enkel standard, og har en del vedlikeholdsbehov. Bygningen fremstår som noe «uferdig». Vaskerommet er ikke ferdigstilt, heller ikke loftet, hvor det er en del musegnag i isolasjonen mv. Den har dessuten skjevheter og setninger.

Det er ikke gjort fuktmålinger. Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader til dette.

Andre kommentarer: Rekvirenten opplyser at det spesielt for denne bygningen bør nevnes at den er oppført i samråd med Fyresdal kommune som skogshusvære på eiendommen. Dette etter muntlige tilsagn den gang den ble oppført. Den er imidlertid ikke innlagt i matrikkelen, og det er ikke noen form for ferdigrapport på bygningen. I taksten forutsetter jeg likevel at bygningen har de nødvendige godkjenninger.

For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Det er heilt tydeleg at for å kunne verdivurdere bygningane på eit ordentleg grunnlag er det naudsynt med ein tilstandsrapport. Ein slik rapport har ikkje heimelshavar lagt fram.

Eigar av granneeigedom fekk nyss om at eit sal var planlagt og vende seg til eigar for om mogleg å få kjøpe eigedomen som tilleggsareal. Han tykte verdien på bygningane var sett svært høgt og grunneigar godkjende at han fekk låne nøkkel til hytta og ta med seg ein autorisert takstmann for å lage ein tilstandsrapport på bygningane. Han nytta seg av Inge Aamlid som er ein autorisert takstmann som også kommunen nyttar seg av når vi har behov for taksering av bygningar. Denne taksten vart også lagt fram for kommunen.

Eigar har ikkje sjølv ordna med ein tilstandsrapport, som det i taksten er gjort greie for at må på plass for å få ein fullstendig verdivurdering av bygningane, men eigar har godkjent at potensiell kjøpar kan få ordne med ein slik takst sjølv. Kommunen ser då ingen grunn til å undersøke denne tilstandsrapporten tatt i betraktning av at det er nytta ein godkjent takstmann som vi nyttar oss

av sjølve og som ikkje har nokon grunn til å få øydelagt sitt renommé som ein grundig og solid takstmann med å lage falske tilstandsrapportar.

I tilstandsrapporten til Inge Aamlid er det sett opp ein minusverdi for baa bygningane, Minus 120.000,- for riving av hytta og minus 30.000,- for riving av uthuset, totalt ein negativ verdi på kr. 150.000,-.

Følgjande er bl.a. å lese i denne taksten, sett i kursiv:

Side 3:

OPPSUMMERING AV EIENDOMMEN:

Hytte som er bygd med 2 stk stålkonteinerar som base bærer preg av uheldige kortsiktige løysingar, det er voldsomme setningar i den plassbygde takkonstruksjonen, og fundamenta er svært usikre. Det er og eit fuktproblem inne i hytta som følge av enten lekkasje ved pipe eller at det er blitt eit problem med kondens mot stål sidan det er nytta konteiner til bygging.

Side 4:

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENT:

Det er svært store setningar i fundamenta som er ein kombinasjon av ubehandla leca mot grunn og treplankar i stabel. På toppen av punktfundamenta er det lagt ei trebjelke som konteinerane er satt på. Denne løysingen er usikker og nokre av bjelkane ligg i grunnen, den eine bjelken har lagt seg på sida og har nesten ikkje bæring lenger.

Side 5:

TAKKONSTRUKSJON:

Plassbygde A stolar, desse er det eit stort heng i på midten. Dei er underdimensjonerte og dette har ført til store setningar i taket. I fallretningen er det ein svai på opptil 5 cm på begge sider av taket.

ETASJESKILLERE:

Bygd med stubbeløftløysing, det er ikkje mogeleg å sjå/inspisere oppbygging. I stoga er golvet rundt ovnen sterkt fuktskadd, og det er fullt utslag på fuktmålar.

ANDRE BYGNINGER:

Skjul med redskapsbod og formoldingstoalett. I skjulet så har etasjeskilleren løsna og golvet har falt ned på bakken.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Det manglar gesims og musetetting på hytta, konstruksjonen i fundament og tak er underdimensjonert og tilfredstiller ikkje til oppføring.

Med dei utdraga som er tatt med frå baa rapportane her ser ein at beskrivinga av hytta er forholdsvis lik, men i den fyrste rapporten er det lagt til grunn ein mykje høgare verdi på bygningane. Slik vi ser det samsvarer ikkje denne verdien med den faktiske skildringa av bygningane.

Skogbrukssjef Aslak Momrak-Haugan og sakshandsamar, landbruksrådgjevar Elin Skålid har vore på synfaring på eigedomen den 18.09.25. Konklusjonen vår etter å ha sett bygningane er at vi ikkje har nokon grunn til å tvile på den verdien som takstmann Inge Aamlid har kome fram til i sin tilstandsrapport. Bygningane er absolutt dårlege. Vi har likevel ikkje lagt oss på ein minusverdi med tanke på riving, slik takstrapporten legg til grunn. Vi har anerkjent det faktum at det tross alt er ei hytte på staden, om enn dårleg.

Frittstående hytter utan tomteverdi i såpass dårleg stand som det denne hytta er i vil gå for ein pris mellom kr. 75.000 – kr. 250.000 i vårt område, alt etter standard, kor dei ligg og marknad. Vi har derfor lagt oss på høgast pris for tilsvarande hytte i marknaden her i kommunen sjølv om det for denne hytta ikkje finnast godkjent byggeløyve eller ferdigmelding, slik som takstmann i Økonomisk Rådgiving AS la til grunn at fantes i sin takst. Vi meiner at med ein verdivurdering på

kr. 250.000,- for bygningane og med det høgaste godkjente verdi for heile eigedomen ved eit eventuelt sal på kr. 2,3 mill har vi funne ein rett pris for eigedomen.

Konklusjon:

Vi har lagt til grunn beskrivingar av bygningane på eigedomen frå både landbrukstaksten og bygningstaksten når vi har sett høgaste godkjente pris for eigedomen. Vi har også sjølve vore på synfaring på eigedomen. I tillegg har vi lagt til grunn den marknadsverdien som vi ser på tilsvarande hytter her i kommunen. Med det har vi kome fram til at høgaste godkjente pris for eigedomen ved sal er kr. 2 300 000,- .

Det har ikkje blitt lagt fram nokon nye moment som gjev grunnlag for å endre vedtaket.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Hovudutval for plan og miljø tek ikkje klaga frå Hildegunn Solgaard, på vegne av Turid M.R. Solgaard til fylgje og opprettheld sitt vedtak frå utvalssak 40/25 om å godkjenne kr. 2 300 000,- som maksimal salspris for Båslia, gbnr. 29/7 i Fyresdal kommune.

Det har ikkje blitt lagt fram nokon nye moment som gjev grunnlag for å endre vedtaket.

Saka vert sendt til Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark for endeleg avgjerd.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk