



Saksframlegg

Søknad om konsesjon for erverv av Findalstveit gbnr. 61/1

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Søknad om konsesjon
Kjøpekontrakt og takst

Vedlegg

- 1 Oversiktskart Finndalstveit - Omsberg
- 2 Kart Finndalstveit

Bakgrunn for saka:

Kristin Libjå og Johnn Egil Felle har sendt inn søknad om erverv av Findalstveit gbnr. 61/1. Søknaden er datert 04.08.2025. Seljar er Anne Karine Nordbye Austad. Avtalt kjøpesum er kr. 3.875.000,-.

Findalstveit ligg i Kleivgrend om lag 15 km frå Fyresdal sentrum, med om lag 2,7 km privat veg som er delt med grannen innanføre. Det har ikkje budd fastbuande her i nyare tid og her er ikkje straum fram til garden.

Totalarealet på eigedomen er på 3181 daa i ein teig. Av dette er 1580 daa produktiv skog og 7 daa innmarksbeite ifylgje Nibio gardskart. Ganske nyleg har Findalsjuvet blitt verna ved ordninga frivillig barskogsvern. Av det freda arealet frå denne eigedomen er om lag 82 daa definert som produktivt skogsareal i AR5 ifylgje taksten. Trekker ein dette frå arealet som er oppgjeve som produktivt i gardskartet blir det 1498 daa som no kan reknast som produktiv skog.

Bygningar på eigedomen:

Hytte på 80 m² frå 1989 i «god» stand
Hytte (våningshus) i 2 etasjar + kjellar på 92 m² frå 1800-tallet i middels stand.
Uthus, dvs eldre driftsbygning i 2 etasjar på 78 m² frå 1800-talet i dårleg stand
Stall på 16 m² frå 1800-talet i middels stand
Garasje på 30 m² frå 1990 i middels stand
Garasje 2 på 16 m² ukjent i dårleg stand

Libjå og Felle er eigarar av Omsberg gbnr. 38/7, gbnr. 39/4 og gbnr. 39/16. Totalareal på denne driftseininga er 599 daa, der 37 daa er fulldyrka, 11 daa innmarksbeite og 475 daa produktiv skog. Dei driv med sau i tillegg til epleproduksjon.

Formål med kjøpet er å nytte Findalstveit som tilleggsareal til Omsberg.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 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.*

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom 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.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for at jordviddene i kommunen med fjell, skog og utmark skal ha lokalt eigarskap

Eigedomen er ein landbrukseigedom og konsesjonssøknaden vert handsama etter konsesjonslova §§ 1 (*lovens formål*) og 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*). I tillegg vert saka vurdert opp mot lokale føringar og politiske vedtak i kommunen.

1. Om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området.

Findalstveit er ein eigedom med buplikt. Søkjarane ynskjer ikkje å busetje seg der, men nytte bruket som tilleggsareal til eige bruk. Det er lite truleg at nokon ville erverve Findalstveit for å busetje seg der då det ligg einbølt til med lite eigna heilårsbustader. Det er ikkje lagt straum fram til eigedomen og der er eit stykke bratt veg som ein sjølv må halde oppe vinterstid. Vi styrker likevel busetnaden i kommunen ved å gje søkjarane konsesjon som tilleggsareal til eit lite bruk, då det styrkar deira driftsgrunnlag. Det er heller ikkje urimeleg å pålegge 5 års buplikt der dei alt bur som vilkår då det nettopp er for å styrke dette bruket dei ynskjer å kjøpe Findalstveit. På dette viset er busetnaden ivareteke.

2. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Det er eit nasjonalt mål å skape eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Søkjarane ynskjer å styrke driftsgrunnlaget sitt ved å nydyrke, ha meir beite for sauene og i tillegg drive med skogbruk. At Findalstveit vert lagt til ein eigedom i Fyresdal med buplikt vil vere ei driftsmessig god løysing då arealet på det vis vert drifta av eigarar med tilhald i kommunen som kan nyttiggjere seg dei ressursane som er på staden. I den nye samfunnsdelen til kommuneplan har vi eit strategi om at vi skal legge til rette for at jordviddene i kommunen skal ha lokalt eigarskap.

3. Om erverver anses som skikket til å drive eiendommen

Søkarane har landbruksutdanning og driv i dag eit bruk med sau, skog og eple og må seiast å vere godt skikka til å forvalte eigedomen.

4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Det er mykje attgrodd innmarksareal på Finntveit, det er rett nok bratt, men vil eigne seg ypparleg til sauebeite. Det vil absolutt vere å ivareta ein heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet at lokale eigarar som har bruk for tilleggsareal får kjøpe dette og bruke det inn i si eiga drift.

9 a. Prisvurdering

Frå 01.07.2025 kom det inn att i lovverket at ein også skulle foreta priskontroll på bebygde eigedomar med eit skogareal over 500 daa og ikkje bare på eigedomar der det dyrka arealet var over 35 daa. Då denne konsesjonssøknaden er levert 04.08.2025 skal kjøpesummen sjåast i samband med om avtalt pris tilgodeser ein samfunnsforsvarleg prisutvikling.

Avtalt pris for ervervet er kr. 3 875 000,-.

Selgar har fått laga ein takst laga av sertifisert takstmann. Samla marknadsverdi på eigedomen er i prospektet sett til kr. 4,6 mill.

Takstmann har sett verdi på skog til kr. 2 mill. Det er sett netto virkesinntekt til kr. 245,- pr. prod. areal. Det er operert med litt for høgt prod. areal då vi skal ta omsyn til alt det freda arealet i Finndalsjuvet som no ikkje er definert som produktivt. I tillegg er det ikkje tatt høgde for at det må gravast ein del driftsvegar for å få ut det tømmeret som er rekna med i taksten. Takstmann avrundar likevel verdiane nedover og det vert ein verdi som kan godkjennast. Jakta er sett til kr. 10,- pr. daa tilsaman for småvilt og storvilt. Det er bruka kapitaliseringsrente på 4%, totalt kr. 800.000,- noko som er ein heilt grei vurdering.

Innmarka som no er på 7 daa innmarksbeite – som vel kan karakteriserast som tunet er sett til kr. 10.000,-. Av andre verdier er det nemnt at det er 2 plassar til skuter i skuteranlegget Bjørnerud skutergarasjeanlegg, verdsett til kr. 100.000,- .

Verdi på hytter/hus vil vere vanskeleg å sei noko om utan å ha ein fullstendig tilstandsrapport. I taksten er drifts/lagerbygningane sett til ein heilt grei verdi; kr. 10.000,- for driftsbygningen, kr. 20.000,- for stallen og kr. 20.000,- for garasjen. Garasje 2 er sett til kr. 0,-. Dette er heilt i tråd med korleis dei er beskrive i taksten og den drifterelevans dei har. Dei eldre bygga sin verdi er med det sett korrekt i landbrukstaksten, då dei har liten relevans i dagens landbruk.

Hytte 2, Gamlestog på Finndalstveit er det gamle våningshuset frå 1800-talet som er flytta nedanfor tunet på nye støypte murar rundt 1950. Det er eit lafta bygg med trekledning på utsida med ein del behov for vedlikehald så verdien som er sett til kr. 250.000,- synest grei.

Hovudhytta, bygd i 1989, med eit enkelt solcelleanlegg, er i taksten sett til kr. 1,4 mill. Dette synast å vere ein urimeleg høg verdi om ein skal samanlikne med det som eldre lågstandardhytter i kommunen vert selt for. Hyttar har enkel standard med innlagt sommarvatn frå brønn, Cinderella forbrenningstolett i tillegg til utedo.

Det er beskrive at den er oppført på lecablokkar med kjellar og at det er setningar i mur og fukt i kjellar, men at den har enkel standard og er godt vedlikehalde, men at det likevel må pårekast ein del kostnader med vedlikehald.

Utlagt for sal i den opne marknaden ville ei slik hytte i Fyresdal kommune blitt selt for om lag kr. 4-700.000,-.

Verdiane er sett opp slik

<u>Avtalt pris</u>	kr. 3 875 000,-
- Jord, skog, jakt	kr. 2 810 000,- (frå takst)
- Bygningar ekskl. «nyhytta»	kr. 400 000,- (frå takst)
- teoretisk verdi hovudhytte	kr. 665 000,- (avtalt kjøpesum fråtrekt overståande punkt)

Taksten er etter kommunen sin vurdering sett for høgt. Men bakgrunn i overståande vurdering finn ein avtalt kjøpesum å vere i tråd med reglar for prisvurdering og innanfor ein samfunnsforsvarleg prisutvikling.

Konklusjon:

Det vert rådd til at Kristin Libjå og Johnn Egil Felle får konsesjon for erverv av Findalstveit, gbnr. 61/1 som tilleggsareal til Omsberg, gbnr. 38/7 som omsøkt.

Ervervet ivaretek busetnaden i kommunen og det er rimeleg å krevje 5 års buplikt på Omsberg som eit vilkår for å erverve Findalstveit som tilleggsareal. Ervervet er ei driftsmessig god løysing og prisen på kr. 3 875 000,- er ein pris som kan akseptrast innanfor ein samfunnsforsvarleg prisutvikling.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune gjev Kristin Libjå og Johnn Egil Felle konsesjon for erverv av Findalstveit, gbnr. 61/1 som tilleggsareal til Omsberg, gbnr. 38/7 som omsøkt. Ervervet ivaretek busetnaden i kommunen og er ei driftsmessig god løysing.

Avtalt pris på kr. 3 875 000,- er ein pris som kan akseptrast innanfor ein samfunnsforsvarleg prisutvikling.

Som vilkår for ervervet får søkjarane 5 års samanhengande buplikt på Omsberg gbnr. 38/7, der dei no er busett.

Vedtaket er gjort etter heimel i konsesjonslova §9 og 11 av 28.nov 2003 delegasjon frå Landbruks- og matdepartementet til kommunane og delegasjon frå Fyresdal kommune.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk