



Saksframlegg

3.gongs handsaming av søknad om konsesjon for erverv av Metveit Øvre, gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Søknad med vedlegg og kjøpekontrakt
Vedtak svar på søknad om konsesjon utvalsak 5/24
E-postkorrespondanse
Klage på vedtak
Klagehandsaming med saksprotokoll
Oversending til Statsforvaltar
Innhenting av opplysningar frå Statsforvaltar
Svar til Statsforvaltar gjeldande habilitet
Tilbakemelding i klagesak frå Statsforvaltar datert 06.11.2024
Vedtak i ny handsaming
Klage frå søkjar på avslag datert 02.12.2024
Saksframlegg og vedtak av ny klage
Oversending til Statsforvaltar
Oppheving av kommunen sitt vedtak frå Statsforvaltar datert 05.06.25 (vedlagt)

Vedlegg

- 1 Vedlegg til konsesjonssøknad for Metveit Øvre (Uppigard) gnr.65 bnr.1
- 2 Oversiktskart Metveit og Askerud
- 3 Heimeteigane på Metveit og Askerud
- 4 Opphevet - konsesjon for landbrukseiendom - Fyresdal - 65 1 - 65 2 - 65 3 - 67 6 - Metveit - erv.pdf

Bakgrunn for saka:

Ingebret Gaaren har sendt inn søknad om konsesjon for erverv av Metveit gbnr. 65/1,2,3 og 67/6. Søknad er datert 10/12-2023 og seljarar er Kristin Andresen og Gunvald Greivstad. Kjøpesum er avtalt til kr. 2,8 mill. Føremålet med ervervet er tilleggsareal til Askerud, gbnr. 65/9 m.fl.

Statsforvaltaren har den 05.06.25 oppheva Hovudutval for plan og miljø sitt vedtak frå 19.11.2024 (og stadfesta etter klagehandsaming 05.02.2025) om avslag på Ingebret Gaaren sin konsesjonssøknad om erverv av Metveit gbnr. 65/1 m.fl. og bedt om ny handsaming av

søknaden. Dette vert grunngeve med at eit avslag om konsesjon med grunngeving i omsyn til busetjing ikkje er sakleg grunnlag for avslag når det ikkje ligg føre eit reelt alternativ til konsesjonssøkj. Statsforvaltar skriv at kommunen har avslått søknaden på bakgrunn av forhold som ikkje er tilstrekkeleg utgreidde og opphevar med det vedtaket og sender det tilbake til kommunen for ny behandling.

Saka har også tidlegare vore tatt opp i utvalet til ny handsaming grunna at Statsforvaltar kom til at eit av utvalsmedlemmene var ugild til å gjere vedtak i saka.

Då saka har vore oppe til handsaming tidlegare vert dei punkt som er avklara i tidlegare saker berre klipt og limt inn frå tidlegare sak – medan bustadspørsmålet vert tatt opp i denne nye handsaminga til ein grundigare vurdering.

Metveit ligg i Kleivgrend og garden er delt i 4 separate delar og har eit totalareal på 4660 dekar. Av dette er 34,5 da fulldyrka, 9,8 da innmarksbeite og jf. Gardskart i Nlbio 797,5 da produktiv skog. Av det produktive skogarealet er om lag 408 dekar verna etter ordninga frivillig barskogvern og det kan såleis ikkje reknast inn som produktivt skogareal lengre. Dvs produktivt skogerareal er på om lag 390 da

Bygningar:

Garasje frå 1974, 42 m² i dårleg stand

Loft frå 1340, på 25 m² i god stand

Høybu på 32 m², dårleg

Driftshytte på 60 m², middels

Torfonnstøylen 21 m², dårleg

Koie ved Brårvatn 13 m², middels

Denne eigedomen vart selt til Andresen/Greivstad i desember 2021 og dei fekk konsesjon for ervervet 9 februar 2022 på vilkår av å busetje seg på eigedomen innan 2 år etter at konsesjon var gjeve og bu der samanhengande i minst 5 år. Kjøpesummen var den gong kr. 2.465.000,-. Bakgrunnen for at det vart gjeve eit år ekstra utover det vanlege året for tilflytting var at våningshus og fjøs var dårlege og dei ville rive desse og erstatte med nybygg. 4.mai 2022 vart det gjeve rivingsløyve på vilkår av oppføring av nytt våningshus. Våningshuset og fjøset vart rive/brent seinare i 2022 og sidan stoppa arbeidet opp. Kommunen tok kontakt i juli 2023 for å få informasjon om tidsplan for oppfyljing av konsesjonsvilkår. Det vart då gjeve beskjed om at dei ikkje klarte å oppfylle konsesjonsvilkåra om å setje opp nytt bustadhus, men ville selje eigedomen.

Ingebret Gaaren er eigar av Askerud gbnr. 65/9 i Kleivgrend. I tillegg består driftseininga av Metveit Øvre gbnr. 65/4, Kalstaavik heistykke gbnr. 65/5, Rui Uppistog gbnr. 66/40 og Geitstad, gbnr. 46/1. Siste eigedom ligg i Geitstadgrend.

Totalt er driftseininga Askerud 65/9 på 7020 dekar, der 86 da er dyrka mark, 12 da innmarksbeite og 2044 da produktiv skog. Av totalarealet på 7020 da vart i overkant av 4600 da verna i 2011 gjennom ordninga frivillig skogvern, av dette att var omlag 885 da produktiv skog. Av bustadhus er der 2 hus på Askerud, 1 hus på Metveit øvre og 1 hus på Geitstad. I tillegg er det fleire driftsbygningar på alle bruka.

Ingebret Gaaren driv med sau og har dei siste åra hatt ein buskap på i overkant av 30 vfs.

Kart som er lagt ved syner Metveit 65/1 som heiltrekt raud linje og driftseininga Askerud som stipla linje. Geitstad er ikkje med på oversiktskartet då dette ligg eit stykke unna resten.

Dei moment som skal vurderast med omsyn til om det skal gjevast konsesjon er lista opp under.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas 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.*

Etter reglane som var på det tidspunktet søknaden vart sendt inn skulle ikkje denne eigedomen prisvurderast då det dyrka arealet var rett under 35 dekar. No er reglane endra til at bebygd eigedom med areal over 500 da produktiv skog også skal prisvurderast. Men for det fyrste forhold vi oss til det tidspunktet søknaden vart sendt inn og for det andre vert ikkje verna skog rekna inn i produktivt areal så vi føretek ikkje prisregulering no heller.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for attraktive bustadområde og forvalte og nytte areal og utmarksressursane på ein berekraftig måte.

Garden Metveit, øvre vart selt som ein gard med buplikt i desember 2021. Dei som kjøpte den hadde ein intensjon om å flytte dit og med det skulle omsynet til busetjinga i området bli ivaretatt. Dei fekk 2 år på seg med å oppfylle vilkåret om tilflytting og måtte så bu der samanhengande i minst 5 år. Etter at husa var borte tok kommunen kontakt om oppfylling av konsesjonsvilkår då arbeidet med oppføring av nytt hus ikkje hadde kome i gang. Vi fekk opplyst at dei beklaga at det var blitt slik, men dei ynskte no å rydde tomte og legge eigedomen ut for sal. Dei vart orientert om at det fortsatt var buplikt på eigedomen. I e-post til kommunen vart det gjort greie for at dei hadde vore i kontakt med to meklarar og valte den eine. I staden for at eigedomen vart lagt ut for sal fekk vi ein søknad om konsesjon frå eigar av grannegarden.

I sin søknad skriv Ingebret Gaaren at ervervet er viktig for drifta av hans eigedom då han har drive arealet på gbnr. 65/1 i 30 år. Dei siste åra har Gaaren berre hatt så vidt over 30 vinterfôra sau og potensialet med drift av eige areal og grannegarden har i så måte ikkje blitt nytta. Men drifta kan sjølvstøtt bli utvida ved td eit generasjonsskifte. Det er forståing for Ingebret Gaaren sitt ynskje. Med dette ervervet får han lagt til eit areal som gjer at heimeteigen vert i eit stort stykke og ikkje som no dela i to. Det er likevel store resursar til vidare auke med jordbruksdrift hjå Ingebret Gaaren utan å måtte nytte seg av arealet på grannegarden, då her er 86 dekar med dyrka mark og 12 da innmarksbeiter i tillegg til store utmarksbeiter alt idag. I 2006 fekk Gaaren høve til å auke arealet sitt med totalt 2257 dekar då han fekk kjøpe innmark og utmarksareal på gbnr. 65/2. Eigedomen fekk gbnr. 66/40 og vart lagt til Askerud. Tidlegare eigar av 65/2 selte dei frådelt bygningane med 5 mål tomt til andre kjøparar.

Det har ikkje vore veldig stor rift om å få drive all jorda i Kleivgrend, så her er absolutt moglegheiter for å kunne få nytte seg av meir leigejord om ein ynskjer. Sjølv om det klart er best å eige jorda og driftsgrunnlaget sitt sjølv. Likeeins er det klart som Ingebret Gaaren skriv at om ein eig eit areal er det enklare med omsyn til bygging av traktorveggar for framdrift av tømmer. Men no er det slik at dette gjennom alle tider har vore tufta på samarbeidsavtaler som kjem alle til gunst, og det er ikkje nokon grunn til å skulle sei at det ikkje skal vere eiga drift på Metveit av den grunn.

I tillegg til store områder for jakt er det også andre ressursar på driftseininga Askerud. Her er ikkje mindre enn 4 bustadhus og det bur familiemedlemmar i alle saman, så det er prisverdig.

Men samstundes er det mykje hus å halde vedlike. I søknaden er det skissert at han har eit ynskje om å setje opp eit stavlafthus på øvre Metveit og at dette isåfall skal nyttast for busetjing av eigne familiemedlemmer eller utleige til fastbuande. Munnleg har søkar meddelt at dette vil avhenge av kva byggkrav det vert sett til stavlaft. I ein konsesjonssak som dette vil det uansett ikkje vere formålstenleg å krevje noko oppsetting av bustad som vilkår for konsesjon. Det er meir enn nok bustadhus tilhøyrande driftseininga Askerud, og for å fylle kravet om buplikt i framtida er det oppfylt med busetjing i berre eit av husa.

Ingebret Gaaren eig eigedom som grensar til Metveit øvre. Både heiteig og hovudteig ligg mellom to eigedomar som Gaaren eig. Slik sett er det ei driftsmessig god løysing å legge Metveit øvre, gbnr. 65/1 m.fl. som tilleggsareal til Askerud gbnr. 65/9 m.fl. då ein oppnår ei god arrondering. Ein får større einingar og kan med det få meir rasjonell drift.

Ingebret Gaaren har vore gardbrukar i mange år. Han driv med sau og skogbruk og er godt skikka til å drive eigedomen.

Når det gjeld omsyn til heilskapeleg ressursforvalting og kulturlandskap vil konsesjon til søkar ivareta dette. Han vil nytte jorda slik som han har gjort. No har drifta vore veldig ekstensiv med få sauer på eit stort areal. Dette er noko som kan endre seg over tid. Men sjølv om ervervet er ein god heilskapeleg ressursforvalting er det absolutt ikkje sikkert at dette er den beste ressursforvaltinga. Her er eit opparbeidd tun der det har budd folk i mange generasjonar og dette er eit sjølvstendig bruk. Sjølve garden som buplass og å nytte seg av det tunet som er opparbeid og setje opp eit nytt bustadhus her er også ein stor ressurs som bør nyttiggjerast og vil vere ein meir heilskapeleg ressursforvalting enn å selje garden som tilleggsareal set i ljøs av at det er stor etterspørsel etter gardsbruk og Fyresdal kommune treng tilflytting for å halde oppe eit godt tilbod til innbyggjarane.

I Rt. 2012 s. 18, avsnitt 46, har Høgsterett uttalt:

Selv om søkerens formål med ervervet er av sentral betydning, må dette veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skal skje etter en "individuell og konkret vurdering" der det "bare er adgang til å velge en løsning som er 'mest' gagnlig for samfunnet", jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) side 76.

§1 i konsesjonslova har til formål å regulere og kontrollere omsetjing av fast eigedom for å oppnå effektiv vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar – og bruksforhold som er mest gagnlege for samfunnet. I Fyresdal er omsyn til busetnad absolutt mest presserande og vi har også delt opp eit bruk i mange småbruk, «Håsumprosjektet» for å legge til rette for busetjing i kommunen. Sjølv om alle desse tomtene ikkje er busette må ein vel konkludere med at det har vore eit vellukka prosjekt som har generert fleire tilflyttingar. Metveit er også eit gardsbruk der det er pårekneleg å få busetjing. Garden ligg flott til, øvst av Metveitgardane i Kleivgrend med storslått utsyn over vatnet.

I taksten frå 2021 vart våningshuset taksert til omlag kr. 600.000,- og låven taksert til omlag 150.000,-. Om nokon andre ville vurdert husa på ein annan måte og restaurert desse i staden for å rive dei får vi ikkje svar på, då dei er borte no. Men uansett er der no ei byggeklar tomt på ein attraktiv eigedom med ein fantastisk utsikt. Om eigedomen vert lagt ut på den opne marknaden er det absolutt sannsynleg at nokon vil erverve denne eigedomen og bygge seg eit nytt hus for å busetje seg der. Det er stor etterspørsel etter gardsbruk / småbruk for tida og Metveit er absolutt av dei meir attraktive eigedomane. No er garden selt vidare som tilleggsareal og om konsesjon vert gjeve tapar grenda ein sjølvstendig gard og ein framtidig buplass og kommunen framtidige innbyggjarar. Eigedomen vart ikkje lagt ut for sal offentleg, men berre avtalt mellom partane. Men vedtaket om buplikt gjeld. Og vedtaket om at det var eit vilkår for å få rive bustadhuset, at det vart sett opp nytt bustadhus innan 2 år, står framleis.

Då kan ikkje seljar av eigedomen unnlata å legge eigedomen ut for sal, og avtale direkte med ein granne om at vedkommande kan få kjøpe eigedomen. Denne eigedomen har ikkje vore lagt ut på det opne marknaden på Finn eller prøvd seld gjennom eit meklarfirma enno det vart sagt til kommunen då vi tok opp spørsmålet, at det skulle bli gjort. Saker må henge saman. Dei

vedtak som er gjort i tidlegare saker fordrar ein annan handtering av salet enn det som her har blitt gjort.

Vi kjend med, og har vore i kontakt med ein interessent som ikkje er busett i Kleivgrend no, men som har eit ynskje om å få kjøpe bruket. Kommunen har også, saman med dei andre kommunane i Vest-Telemark, i regi av Vest-telemarkrådet, gått saman om eit småbruksprosjekt som har gått over fleire år no. Alle eigarar av bruk utan busetjing vert i løpet av prosjektperioden kontakta for å lufte interessa for sal. På ei eigen nettside legg vi ut aktuelle bruk for sal om eigarane ynskjer det, i tillegg til t.d. avertering på Finn. I tillegg vert potensielle kjøparar kartlagt ved at dei vender seg til prosjektleiar og står på liste over interessentar til forskjellige typer bruk. Det har ikkje vore så stor aktivitet i prosjektet ei stund no då tidlegare prosjektleiar fekk ny jobb for litt sidan. Men no har vi ein ny prosjektleiar på plass og det er fullt trykk vidare. Ved førespurnad til prosjektleiar no får vi opplyst at i perioden 2021-2024 var det 93 stk som stod på liste, som var interesserte i bruk i Fyresdal. Frå januar 2025 var det nye 11 interessentar som hadde spesifisert at dei var interessert i bruk i Fyresdal. Av desse har 2 interessentar uttrykt at om det må byggast nytt våningshus er dei ikkje framande for det.

I Rt. 2012 s. 18, avsnitt 60, har Høgsterett uttalt:

Det er nok så at man ikke kan nekte konsesjon på grunnlag av alternativer som er teoretiske. I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) side 76 er det fremhevet at man må velge mellom de faktiske mulighetene som foreligger. Men det betyr ikke at alternativet må være klarlagt i alle detaljer og fremstå som noe som sikkert vil bli gjennomført dersom konsesjon nektes. Det ville nærmest være et krav om at man må gjennomføre en full konsesjonsbehandling av det alternativet som man mener gir en bedre løsning enn å innvilge konsesjonssøkerens søknad. Det kan ikke være meningen, særlig ettersom en konsesjonsnektelse nettopp ikke innebærer noen plikt for konsesjonssøkeren til å selge til en bestemt annen interessent. I forbindelse med opphevelsen av forkjøpsretten ble det for øvrig uttalt at det ved konsesjonsbehandlingen "ofte [vil] måtte undersøkes om det er interesserte naboer som vil kunne ha nytte av eiendommen som tilleggsjord og det må i en del tilfeller foretas en avveining av hvilken arealbruk og hvilke eierforhold som er best for samfunnet", jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) side 62. Dette tyder ikke på at man har sett for seg at alternativet til å innvilge søknaden måtte fremstå som sikkert gjennomførbart.

Kommunen er av den oppfatning at ein konkret førespurnad og den store interessa som det er vist til gjennom småbruksprosjektet ikkje er eit teoretisk alternativ, men eit høgst reelt alternativ til konsesjonssøkar.

Busetnad og omsynet til framtidig busetnad er svært viktig for Fyresdal kommune. Vi har hatt ein befolkningsnedgang frå om lag 1500 innbyggjarar i 1995 til 1271 innbyggjarar i 2025. Samstundes ser vi også ein større befolkningsnedgang i grendene enn det som er tilfelle i sentrumsnære områder. Denne trenden har vi også hatt i Kleivgrend, der det er mange gardsbruk utan fast busetnad. For å stimulerer til ny vekst i grendene har vi eit punkt i kommuneplanen sin nye samfunnsdel om at det skal leggst til rette for bustadbygging i grendene. Men viktigast av alt er å få til fast busetjing på dei fråflytte bruka som ligg i grendene. Og det er der småbruksprosjektet kjem inn. Kommunen brukar mykje pengar på dette via Vest-Telemarkrådet, fordi vi ser at dette er eit prosjekt som kan gjere ein stor forskjell for folketalet vårt framover, då det er stadig aukande interesser for å kjøpe gardsbruk. Det gjeld bare å få til at dei som eig bruka vel å sele når dei ikkje sjølv ynskjer å bu der og at dei får kontakt med folk som ynskjer å flytte til.

Heile denne saken dreiar seg om at Metveit øvre er eit stort gardsbruk på totalt 4460 dekar der det tidlegare var busetnad og garden er absolutt i ein slik storleik at den kan drivast som eit sjølvstendig bruk med eigen busetjing. Dersom vi no godtek at denne eigedommen vert selt som tilleggsareal, der tidlegare eigar fekk utsetjing på buplikt og løyve til å ta ned våningshuset på vilkår av å setje opp nytt, gjev vi eit signal ut om at det er ok å rive hus på eigedomar for så å selje utan buplikt. Vi har mange gardsbruk som potensielt kan seljast der bustadhusa er dårlege. Ofte kan ein oppnå ein høgare pris for eigedommen om den kan seljast utan buplikt.

Dette vil vere svært øydeleggende for framtidig omsetjing av gardsbruk med manglande vedlikehald og tener ikkje busetjinga i kommunen vår.

Konklusjon:

Det vert rådd til å avslå Ingebret Gaaren sin søknad om konsesjon for erverv av Metveit øvre, gbnr. 65/1 m.fl. då omsynet til busetnad ikkje er oppfylt med ervervet.

Det er ein konkret interessent, som kommunen har vore i kontakt med som kjøpar til Metveit. I tillegg er det vist til ein stor interesse gjennom småbruksprosjektet for å kjøpe gardsbruk i Fyresdal. Dette er reele alternativ til konsesjonssøkar.

Metveit er eit gardsbruk med ein slik storleik at denne genererer busetnad i seg sjølv, utan å bli selt som tilleggsjord. Sjølv om det kan vere ein god ressursforvalting å legge eigedomen som tilleggsjord vil det vere enno betre ressursforvalting å nytte garden som ein buplass slik det har blitt gjort i generasjonar. Her var eit våningshus på eigedomen der det vart gjeve løyve til riving på vilkår av oppsetjing av nytt bustadhus og busetjing innan 9/2-2024. Sjølv om husa no ikkje står der er sjølve plassen som område for framtidig busetnad ein viktig del av ressursgrunnlaget til eigedomen.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Hovudutval for plan og miljø avslår Ingebret Gaaren sin søknad om konsesjon for erverv av Metveit øvre, gbnr. 65/1, 65/2, 65/3 og 67/6 med det føremål å legge denne som ein del av driftseininga Askerud gbnr. 65/9 m.fl. Dette grunngjevast med at ervervet ikkje ivaretek omsynet til busetnaden i området.

Vedtaket er gjort med heimel i konsesjonslova §1 og 9, delegasjon frå Landbruks- og matdepartementet og delegasjon frå Fyresdal kommune.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk