



Saksframlegg

Spørsmål 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

Vedlegg

1 Gardskart Båslia gbnr. 29.7

Bakgrunn for saka:

Turid Marie Rosnæs Solgaard er i ein prosess med å selje eigedomen Båslia, gbnr. 29/7. I den samanheng har Hildegunn Solgaard på vegne av sin mor, Turid M.R Solgaard, vend seg til kommunen som konsesjonsmynde for å få ein forhandsuttale om høgast godkjente pris ved sal.

Eigedomen ligg langsmed Napevatn og er på totalt 2638 daa. Av dette er 1346 daa produktiv skog. Nede ved vatnet ligg der ei hytte, oppsett i 1998.

01.07.2025 vart det gjort endringar i konsesjonslova § 9a der det på ny vart innført prisregulering på skogseigedomar. I tillegg kom der inn eit punkt om at eigar av eigedom har rett på ein forhandsuttale frå konsesjonsmynde om høgaste pris som kan godtakast ved sal.

§ 9 a (priskontroll ved erverv av landbrukseigedom) lyder no slik:

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. For bebygd eiendom gjelder første punktum bare dersom eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog.

Eieren av en eiendom som er omfattet av priskontroll etter første ledd, kan kreve en bindende forhandsuttalelse fra konsesjonsmyndigheten om hvor høy pris som kan godtas.

Som det kjem fram av §9 er Båslia gbnr. 29/4 ein eigedom som er gjenstand for priskontroll.

Vurdering:

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

Vi har fått ein førespurnad om å vurdere kor høg pris ein kan godtake ved sal av Båslia gbnr. 29/7. Ei slik vurdering er eit enkeltvedtak med klagerett. Sidan vedtak om konsesjon er delegert til hovudutval for plan og miljø vil det også vere rett at utvalet er det organ som gjev ein bindande førehandsuttale om høgast godkjente pris.

Hildegunn Solgaard har pr. mail 25.08.2025 sendt oss ein landbrukstakst frå juni 2024, som er utført av Gunnstein Hørte, sertifisert takstmann hjå Økonomisk Rådgjeving AS.

I tillegg har vi fått ein bygningstakst som er utarbeidd i juli 2025 av byggmester og takstmann Inge Aamlid. Denne taksten er rekvirert av ein potensiell kjøpar av eigedomen på vegne av heimelshavar.

Då vi har mottatt desse dokumenta ligg dei til grunn for vurderingane våre.

For taksering av skog- og utmarksressursar på eigedomen er det henta tal frå Nibio Gardskart. Dette gjeld både totalareal for eigedomen, og klassifisering i høve bonitet og hogstklasser. Det er då også desse tala som nyttast ved handsaming av ein eventuell konsesjonssøknad. Tal frå Nibio syner eit produktivt skogareal på 1346,5 daa. Taksten utført av Økonomisk Rådgiving referer til skogbasen Allma, som baserer seg på skogtakst gjort i 2008. I denne taksten er det sagt at produktivt, drivbart skogareal utgjer 674 daa, og at uproduktivt skogareal utgjer 1 547 daa. Dette er tal som vil kunne variere frå takstår til takstår, avhengig av tømmerprisar og øvrige rammevilkår. Det vart ikkje bestilt ny skogplan for eigedomen ved seiste takst i Fyresdal, og det er med det tala frå 2008, med teoretisk framskriving, ein må forhalda seg til, slik det også er gjort i de førelagde taksten. Framskrive verdiar syner eit ståande volum på 8 423 m³, med ei løpande tilvekst på 161 m³.

Takstmann har gjennomført kontrollmålingar i felt, som syner avvik mellom skogbruksplan frå 2008, og takstmanns tal. Dette er erfaringar ein generelt har frå planane utarbeida for Fyresdal i 2008, at det gjennomgåande vart gjort ei underkubering av volumtal, og at ståande volum er noko høgare enn skogbruksplanen syner. Vurderingane som er gjort i taksten, med bruk av framskrive bruttotal, synes vere god fagleg vurdering, og landbruskmyndigheita stør denne berekninga.

Tømmerprisar, driftsprisar og øvrige tal lagt til grunn for verdifastsetjing av skogen synes å vere dagsaktuelle og haldbare. Kapitaliseringsrente på 4% er i tråd med takstprisipp for denne type verdiar.

Takstmann har sett verdien på den produktive skogen til kr. 1 240 000,-.

For takst av utmark er det lagt til grunn ein skjønnsmessig arealverdi på kr. 200,- /daa, og at dette gjelder eit areal på 1 964 daa. Dette synes vere ok.

Samla verdi på utmark/uproduktiv skog utgjer ihht taksten kr. 390 000,-.

For jakt og fiskerettigheitar er det lagt til grunn at jakt på hjortevilt har ein noko avgrensa verdi, då eigedomen er liten, og vil måtte vere ein del av organiserte lag for å få tildeling av kvote. Dette samanfall med landbrukskontorets vurderingar. Takstmanns vurdering av samla potensielle jaktinntekter er satt til kr. 7,- /daa, då tatt eigedomens storleik og potensiale i betraktning. Vurderingane synes å vere i medhald av marknaden elles i Fyresdal. Kapitaliseringsrente på 4% er i tråd med takstprisipp for denne type verdiar.

Samla verdi av jakt og fiskerettigheter er sett til kr. 460 000,-.

På eigedomen er det oppført ei hytte på 47 m2 BRA og eit mindre uthus/utedo på 9 m2 BRA. I taksten utført av Økonomisk Rådgiving AS er bygningen sett til ein verdi av kr. 1 100 000,-. Bygningens karakter er beskrive i nemnte takst, og landbrukskontoret meiner det ikkje er samsvar mellom skildringane av bygningen i taksten, og prisen som er sett. (ref. landbrukstakst utført av Økonomisk Rådgiving 17.06.2024, side 9-10). På side 10 i nemnte takst, avsluttar takstmann med å presisere at «for grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport».

Fyresdal kommune er forelagt ein teknisk takst av bygningane, utført av takstmann BMTF Inge Aamlid 01.07.2025, rekvirert av ein potensiell kjøpar av eigedomen. Taksten skildrar ein bygning med setningar i grunn/pilarar, setningskader i takkonstruksjon og fukt i hytta som fylje av lekkasje eller kondens, igjen som fylje av stål i bygningskroppen. Som fylje av bygningens karakter og tilstand, er verdien av bygningane sett i ein negativ verdi på kr. 150 000,-. Bygningane er med andre ord kondemnabile, og det må jf. taksten påreknast ein kostnad for riving og transport.

Tunet og bygningane vart synfart av skogbrukssjef Aslak Momrak-Haugan og landbruksrådgjevar Elin Skålid torsdag 18.09.2025. Synfaringa underbyggjer den tekstmessige delen i taksten til Økonomisk Rådgiving, og ikkje minst taksten utført av takstmann Inge Aamlid.

Hytta er jf. Fyresdal kommunes sak/arkiv ikkje gitt skriftleg byggeløyve, og er heller ikkje ferdigmeldt. Bygningen er heller ikkje matrikkelført, og står heller ikkje på utskild tomt.

Med bakgrunn i skildringane gjort av Økonomisk Rådgiving AS, samt den tekniske taksten utført av takstmann Inge Aamlid, meiner Fyresdal kommune verdien på hytta er sett svært høgt. Det faktum at der står ein bygning må likevel tilleggast ein viss verdi. Skjønnsmessig vert denne sett til kr 200 000,-.

Fyresdal kommune har med det kome fram til fyljande grunnlag for fastsetting av ein øvre pris ved konsesjonshandsaming av Båslia gnr 29 bnr 7:

Verdi av produktiv skog:	1 240 000,-
Verdi av uproduktiv skog/utmark:	390 000,-
Verdi av jakt og fiskerettigheitar:	460 000,-
Verdi av bygningar	200 000,-

Samla verdier Båslia gbnr 29/7	2 290 000,-
--------------------------------	-------------

Konklusjon:

I tillegg til eigen lokalkunnskap har vi nytta oss av mottatte dokument som grunnlag for verdivurderingane.

I landbrukstaksten frå Økonomisk Rådgiving AS er det beskrive ein «noe uferdig bygning» med ein del vedlikehaldsbehov dessutan skeivhetar og setningar i fundament. Det er spesifisert at «om det ønskes nærmere kontroll av byggeteknisk forhold må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.»

Med grunnlag i dette er det i tillegg til eigen synfaring, takstmann BMFT Inge Aamlid sin rapport som dannar grunnlaget for verdivurdering av hytta.

Når det gjeld Økonomisk Rådgiving AS sin vurdering av dei resterande verdiane på eigedomen er desse heilt i tråd med administrasjonen sine vurderingar.

Fyresdal kommune kan godkjenne ein maksimal salspris på kr. 2 300 000,- ved sal av Båslia, gbnr. 29/7 i Fyresdal kommune.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune kan godkjenne ein maksimal salspris på kr. 2 300 000,- ved sal av Båslia, gbnr. 29/7 i Fyresdal kommune.

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

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk