



## Felles landbruksforvaltning for Lesja og Dovre

ADVOKAT ANDERS GUSTAV BJØRNSEN

Postboks 46 Vågå

2684 VÅGÅ

Offl. § 13, jf. Fvl. § 13 1. ledd

### Melding om delegert vedtak

Vår ref	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2024/2556-2		Harald Aulie Tlf. 911 35 419	13.01.20255

### Saken gjelder: GID 60/5 i Dovre- Uttale om høyeste pris ved tvangssalg

Saken er behandlet som saksnr: 2024/187

Landbrukskontoret har fått i oppdrag å gi uttale om høyeste pris ved tvangssalg av eiendommen Rindal gnr. 60 bnr. 5, og eiendommen Skjellstadbakken gnr. 39 bnr. 2 i Dovre. Til eiendommen hører det til to festenumre på setra i Dørålen. Dette er gnr. 86 bnr. 1 fnr. 102 og 106.

Bakgrunnen for saken er beslutning om tvangssalg av eiendommen fattet av Vestre innlandet tingrett den 21.11.2022. Advokat Anders Gustav Bjørnsen er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget.

#### Lovbakgrunn:

Tvangsfullbyrdsloven § 11-13 beskriver: *Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.*

Med bakgrunn i bestemmelsene i konsesjonslovens § 9a. må derfor kommunen avgi en uttale om høyeste pris for eiendommen som er begjært tvangssolgt.

Nedenfor gjengis konsesjonslovens § 9a. om priskontroll.

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

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

<b>Postadresse:</b>	<b>Besøksadresse:</b>	<b>Org.nr:</b> 939 849 831	<b>Telefon:</b> 612 42 100
Kongsvegen 4	Kongsvegen 4, 2662 Dovre	<b>Hjemmeside:</b> <a href="http://www.lesja.kommune.no">www.lesja.kommune.no</a>	<b>Bankkonto:</b> 2065 07 00008
2662 DOVRE		<b>E-post:</b> <a href="mailto:postmottak@dovre.kommune.no">postmottak@dovre.kommune.no</a>	

*Departementet kan gi forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense.*

### **Er det en eller to landbrukseiendommer?**

I denne saken er det besluttet tvangssalg av to eiendommer, gnr. 60 bnr. 5 og gnr. 39 bnr. 2. Dette har opprinnelig vært to egne landbrukseiendommer med hvert sitt tun og driftsbygninger som etter hvert kom på samme eierhånd. Det må derfor gjennomføres en vurdering av om denne saken dreier seg om to landbrukseiendommer som kan selges hver for seg, eller om de må ansees for å være en landbrukseiendom slik at begge eiendommene må selges samlet.

For å avklare om dette er en eller to landbrukseiendommer skal det gjøres en vurdering som blant annet dreier seg om eiendommene tidligere har blitt drevet sammen som en eiendom. I denne saken har de to eiendommene vært på samme eierhånd i lengre tid, nåværende eier overtok begge eiendommene i 2011. Jorda på eiendommene er per i dag utleid til forskjellige leietakere, og det er ca. 11 kilometer langs veg mellom de to eiendommene.

I utgangspunktet taler den lange avstanden mellom eiendommene og det at de har blitt drevet som forskjellige eiendommer for at det ikke dreier seg om en eiendom. Men i denne saken er bygningsmassen på gnr. 39 bnr. 2 i svært dårlig tilstand, og denne eiendommen mangler en skikkelig adkomstveg. Det har ikke vært bosetting på gnr. 39 bnr. 2 på lang tid. Dette taler for at gnr. 39 bnr. 2 mer bærer preg av å være et tilleggsareal, og at de to eiendommene bør regnes som en enhet. Dersom bobestyrer eller kjøper av eiendommen ønsker å få gjennomført en deling av de to eiendommene er dette en sak som må vurderes etter jordlovens § 12.

### **Vurdering av høyeste pris**

Nedenfor gjennomføres en vurdering av de enkelte bestanddelene av eiendommen. Selv om de to eiendommene ansees for å være sammenslått vurderes de likevel hver for seg før det til slutt gis en samlet vurdering av de to eiendommene.

### **Gnr. 60 bnr. 5**

Ole Romslo Traasdahl har utarbeidet en takst på eiendommen som konkluderer med at eiendommen har en anslått markedsverdi på 1 975 000 kr. Samlet teknisk verdi på eiendommen er 2 945 977 kr. Taksten er datert 06.02.2023.

Nedenfor gjennomføres en vurdering av eiendommens verdi med utgangspunkt i taksten

### **Fulldyrket mark**

Taksten oppgir at eiendommen har 138,5 dekar fulldyrket mark. Mesteparten av dette ligger i helling nedenfor gården, mens det er to flater teiger nede ved Lågen. Kommunen har kontrollert arealtallet mot Nibios gårdskart og opplysningene stemmer. I taksten er det satt en verdi av den fulldyrkede marka til 5520 kr per dekar. Taksten setter en pris på den fulldyrkede marka på 761 750 kr. Kommunen mener dette er en riktig pris.

### **Overflatedyrket mark**

Taksten oppgir at eiendommen har 1,1 dekar overflatedyrket mark som samlet verdsettes til 2475 kr. Kommunen har kontrollert arealtallet mot Nibios gårdskart og det stemmer. Kommunen mener at dette framstår som en riktig pris.

### **Innmarksbeite**

Taksten oppgir at eiendommen har 17,2 dekar innmarksbeite som er verdsatt til 36 550 kr. Dette gir en pris på 2125 kr per dekar. Innmarksbeitet ligger i kort avstand fra fjøset på gården, selv om det er

en ulempe at dyrene må krysse Solsidevegen for å gå dit. Kommunen mener at dette framstår som en riktig pris.

#### **Produktiv skog**

Taksten oppgir at eiendommen har 248 dekar produktiv skog. Kommunen har kontrollert arealtallet mot Nibios gårdskart og det stemmer. I taksten er skogen verdsatt til 216 562 kr. Det tilsvarer en pris på 873 kr per dekar. Tatt i betraktning at den delen av skogen som ligger opp mot fjellet er bratt og sannsynligvis vanskelig tilgjengelig framstår dette som en riktig pris.

#### **Uproduktive arealer**

Taksten oppgir at eiendommen har 104 dekar annet areal. Kommunen har kontrollert arealtallet mot Nibios gårdskart og tallet stemmer. I taksten er det satt en verdi for det uproduktive arealet på 250 kr per dekar. Dette tilsvarer verdien av jaktrettighetene som arealet gir. Dette framstår som en riktig pris.

#### **Jakt og fiske**

Eiendommen har ifølge taksten andeler i Gråsida sameie. Fra sameiet utbetales det et årlig utbytte på 2000 kr. Dette er kapitalisert til 50 000 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

#### **Andre rettigheter**

Ifølge taksten har eiendommen allmenningsrett i Dovreskogen bygdeallmenning. Denne er i taksten verdsatt til 2000 kr. Kommunen mener at dette er for lavt tatt i betraktning at den bruksberettigede kan få tilgang til rabatterte materialer fra allmenningen. Kommunen har ofte satt verdien av allmenningsretter skjønnsmessig til 30 000 kr. Kommunen mener at dette er riktig å gjøre i denne saken og.

#### **Beiterett**

Eiendommen har beiterett i området ovenfor gården, og ved setra i Dørålen. I taksten er verdien av denne satt skjønnsmessig til 50 000 kr. Kommunen mener at dette framstår som en riktig vurdering.

#### **Driftsbygning**

Eiendommen har en driftsbygning fra 1896 som ble påbygget i flere omganger fra 1950 til 1992. Denne kan ifølge taksten gjøres i stand til bruk for ammeku, men dersom det skal etableres melkeproduksjon bør det heller bygges nytt. Av den grunn er melkekvota verdsatt for seg selv og ikke priset inn i driftsbygningen. Driftsbygningen er i taksten verdsatt til 375 000 kr. Dette framstår som en riktig pris.

#### **Stabbur**

Eiendommen har et stabbur som benyttes som lager. Stabburet har en del oppgraderingsbehov. I taksten er verdien av stabburet satt til 14 400 kr. Dette framstår som en riktig pris.

#### **Verksted**

Eiendommen har et verksted som ble bygget i 1980. Dette verkstedet har noen setningsskader, og portene er for lave for dagens maskiner. I taksten er verdien satt til 29 400 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

#### **Nedre garasje**

Eiendommens nedre garasje har setningsskader og et visst vedlikeholdsbehov. I taksten er garasjen verdsatt til 27 440 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

#### **Lagerbygninger på oversiden av veien**

På eiendommen er det flere enklere lagerbygninger på oversiden av veien. Disse er i dårlig stand og de er ikke tillagt noe verdi i taksten. Dette framstår som en riktig vurdering.

**Fjøs på seter**

På setra i Dørålen er det et seterfjøs som er bygget i 1985. Verdien av dette er satt til 60 000 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

**Grisefjøs på setra**

På setra i Dørålen er det et grisefjøs. Dette er bygget i 1964. Bygget er i dårlig stand og det er derfor ikke tillagt noen verdi. Dette framstår som en riktig vurdering.

**Skåle**

På setra er det en skåle. Dette er et forholdsvis enkelt byggverk. I taksten er verdien av denne satt til 7200 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

**Setersel**

Eiendommen har setersel på setra i Dørålen. Dette er i relativt dårlig stand med noen setningsskader og råteskader. I taksten er verdien av dette satt til 37 200 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

**Våningshus**

Eiendommen har et våningshus som er bygget i 1747 og renovert i 1990 og senere. I taksten er dette satt til en verdi på 1 250 000 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

**Gnr. 39 bnr. 2 Skjellstadbakken**

Ole Romslo Traasdahl har utarbeidet en separat verdivurdering av eiendommen datert 05.07.2023. Denne takstrapporten tar utgangspunkt i at det er en selvstendig eiendom. Taksten konkluderer med at denne eiendommen har en samlet verdi på 750 000 kr. Nedenfor gjennomføres en vurdering med utgangspunkt i denne taksten.

**Fulldyrket mark**

Eiendommen har ifølge taksten 26 dekar fulldyrket mark. Kommunen har kontrollert disse opplysningene mot Nibios gårdskart. Opplysningene stemmer. I taksten er den fulldyrkede marka på eiendommen verdsatt til 4875 kr per dekar. Dette framstår som en riktig verdi fordi dette dreier seg om dyrket mark som er litt bratt og ikke så lettdrevet.

**Overflatedyrket mark**

Eiendommen har ifølge taksten 6,2 dekar fulldyrket mark. Kommunen har kontrollert disse opplysningene mot Nibios gårdskart, opplysningene stemmer. I taksten er den overflatedyrkede marka verdsatt til 3 500 kr per dekar. Dette framstår som en riktig pris.

**Innmarksbeite**

Eiendommen har ifølge taksten 28,6 dekar innmarksbeite. Kommunen har kontrollert opplysningene mot Nibios gårdskart og de stemmer. I taksten er innmarksbeitet verdsatt til 2125 kr per dekar. Dette framstår som en riktig pris.

**Produktiv skog**

Eiendommen har ifølge taksten 22,4 dekar produktiv skog. Kommunen har kontrollert opplysningene mot Nibios gårdskart og de stemmer. I taksten er skogen verdsatt til 509 kr per dekar. I taksten er det opplyst at dette er løvskog som er ganske bratt. Dette framstår som en riktig pris.

**Uproduktive arealer**

Eiendommen består av 227,7 dekar uproduktiv skog. Kommunen har kontrollert opplysningene mot Nibios gårdskart og de stemmer. I taksten er de uproduktive arealene verdsatt til 150 kr per dekar. Dette framstår som en riktig pris.

### **Jakt og fiske**

I taksten er det lagt til en verdi på 56 kr per år for jaktrettigheter. Dette kommer i tillegg til skogverdien på de samme arealene. Til sammen er dette verdsatt til 1400 kr. Dette framstår som en riktig verdi.

### **Andre rettigheter**

Eiendommen har allmenningsrett i Dovreskogen bygdeallmenning. Denne er i taksten verdsatt til 1000 kr. I utgangspunktet mener kommunen at dette er for lavt for en slik rettighet. Men i denne saken er de to eiendommene gnr. 60 bnr. 5 og gnr. 39 bnr. 2 å regne for en eiendom. I et slikt tilfelle er det ikke grunnlag for å tillegge ekstra verdi for en ekstra allmenningsrett. Verdien av denne settes derfor til 0 kr.

### **Beiterett**

Eiendommen har beiterett ovenfor gården og i Einbuggdalen. I taksten er denne verdsatt til 5000 kr. Dette framstår som en riktig verdi, og det er riktig å tillegge rettigheten verdi fordi gnr. 60 bnr. 5 sannsynligvis ikke har beiterett i de samme områdene.

### **Driftsbygninger**

Eiendommen har driftsbygning med fjøs, stabbur og eldhus. Alle disse er i dårlig stand og de er ikke tillagt noen verdi i taksten. Dette framstår som en riktig vurdering.

### **Våningshus**

Eiendommen har et eldre våningshus med stort oppgraderingsbehov. Dette er verdsatt til 500 000 kr. fordi det kan restaureres og brukes som våningshus. I utgangspunktet kan dette være en riktig vurdering, men det er likevel stor usikkerhet knyttet til dette blant annet fordi denne eiendommen ikke er å regne som en egen eiendom. Med bakgrunn i dette mener kommunen at det er riktig å tillegge en verdi i dette huset, men at den bør settes lavere enn det som er foreslått i taksten. Kommunen mener at det er riktig å sette verdien av våningshuset til 250 000 kr.

### **Seter Einbuggdalen**

Taksten oppgir at gården har ei seter i Einbuggdalen. Det opplyses i taksten at det ikke er gjennomført befaring av denne. Det er heller ikke satt noen verdi på setra i taksten. Setra står på gårdens private grunn i Einbuggdalen. Kommunen har ingen kjennskap til tilstanden til setra, men ut ifra flyfoto kan det se ut til at tilstanden er såpass god at det kan være riktig å tillegge den noe verdi. Både setersel og et uthus ser ut til å ha tette tak og ser ut til å ha en verdi i det minste for restaurering. Kommunen mener at det er riktig å tillegge denne setra en skjønnsmessig verdi på 150 000 kr.

**Oppsett over samlet verdi:**

<b>Gnr. 60 bnr. 5</b>	<b>Takstens vurdering</b>	<b>Kommunens vurdering</b>
Jord og beite	800 775	800 775
Skog	216 562	216 562
Uproduktiv skog/utmark	26 000	26 000
Jakt og fiske	50 000	50 000
Andre verdier/rettigheter	52 000	80 000
Driftsbygninger	550 640	550 640
Våningshus	1 250 000	1 250 000
<b>gnr. 39 bnr. 2</b>		
jord og beite	209 225	209 225
skog	11 200	11 200
Uproduktiv skog/utmark	34 155	34 155
Jakt og fiske	1 400	1 400
Andre verdier/rettigheter	6 000	5 000
Våningshus	500 000	250 000
Seter Einbuggdalen	0	150 000
<b>Sum</b>	<b>3 707 957</b>	<b>3 634 957</b>

**Vedtak:**

Med hjemmel i konsesjonsloven § 9a og tvangsfullbyrdelsesloven § 11-13 fastsettes høyeste konsesjonspris som kan godkjennes ved tvangssalg av gnr. 60 bnr. 5 mfl. i Dovre til 3 635 000 kr.

Vedtaket begrunnes med eiendommens tilstand og avkastningsverdi beskrevet nærmere i saken ovenfor.

*Vedtaket er fattet som enkeltvedtak med klagerett ihht forvaltningsloven §28.*

*En eventuell klage skal fremsettes skriftlig og sendes Lesja kommune innen tre uker etter at melding om vedtaket er mottatt. Ved behov for råd og veiledning i forbindelse med klagen, kontakt kommunen/saksbehandler.*

Med hilsen

Harald Aulie  
Landbruksveileder  
Plan-, næring og utvikling

Kari Anette Austvik  
Landbruksrådgiver

*Dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.*

