

Saksframlegg

Arkivnr. 174/4	Saksnr. 2016/1361-3	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 174/4 og 174/10 - Anita B Flatås og Esten I Flatås

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|
| 1 | I | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 174/4 og 174/10 - Anita B Flatås og Esten I Flatås | Anita B Flatås og Esten I Flatås |
| 2 | U | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 174/4 og 174/10 - Anita B Flatås og Esten I Flatås | Anita og Esten Flatås |
| 3 | S | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 174/4 og 174/10 - Anita B Flatås og Esten I Flatås | |

Saksopplysninger

Selger: Erling Brudal
Erververe: Anita B. og Esten I. Flatås

Det søkes om konsesjon for ervervet av denne landbrukseiendommen fra onkel fordi kjøperne av eiendommen oppgir at de ikke skal bosette seg på eiendommen, jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det er foreldre/svigerforeldre som bor på eiendommen i dag og ivaretar boplikten på eiendommen. Erververne ber om utsettelse på personlig boplikt i 5 år.

Eiendommen ligger i Budalen og søkerne oppgir at eiendommen består av totalt 2020 dekar, herav 60 dekar fulldyrka jord, 351 dekar produktiv skog og 1609 dekar andre arealer som myr, fastmark og tun mm.

I hht Nibio sitt kart utgjør eiendommen totalt 2133 dekar. Eiendommen har etter dette kartverket 56 dekar fulldyrka jord, 4 dekar innmarksbeite, 351 dekar produktiv skog, 840 dekar uproduktiv skog, 489 dekar myr, 313 dekar jorddekt fastmark og 80 dekar andre arealer.

Eiendommen har våningshus, driftsbygning, stabbur, garasje, smie, løe samt flere seterbygninger. Våningshuset har 1 leilighet og er bebodd av foreldregenerasjonen i dag.

Eiendommen har begrensede landbruksressurser i kommunal sammenheng, og den har ikke vært i selvstendig jordbruksmessig drift på mange år. Dyrka jord er bortleid på 10 års kontrakt.

Etter delegasjonsreglementet er rådmannen delegert myndighet til å treffe vedtak der myndighet er overført til kommunene etter landbruksdep. vedtak FOR 2003-12-08, og i saker som ikke er av prinsipiell art. Saken legges fram for politisk behandling.

Rettslig utgangspunkt

Det er generell avtalefrihet ved overdragelse av fast eiendom. Hovedregelen er likevel at overdragelse av fast eiendom ikke kan skje uten konsesjon.

Konsesjonslovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Dette bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser, fritidsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Lovens virkemidler er konsesjonsavslag og konsesjonsvilkår. Virkemidlene kan kun brukes dersom de gir en samfunnsmessig klart bedre løsning enn den søknaden legger opp til.

Ved konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer skal det til fordel for søker legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning, og kulturlandskapet.

Pkt 1 og 4 skal ikke vurderes når det gjelder konsesjon pga ikke oppfylning av boplikt.

Konsesjonslovens § 9 inneholder bestemmelser som sier at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antall sameiere økes.

Hvis samboere erverver eiendommen sammen oppstår det i realiteten et sameie. Lever samboere i et ekteskapeleg forhold, jf. Arveloven § 28 a, skal de imidlertid likestilles med ektefeller. Konsesjonslovens § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker er fra 1.1.2004 lagt til kommunene.

Landbruksdepartementet har fra 21.6.2004 fastsatt kapitaliseringsrentefoten til 4 % for alt areal. Videre er bebygde landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 3.500.000,- unntatt prisvurdering. For jordbruksarealer og skog er det viktig at verdsettingsmåten avspeiler produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer, og påregnelig avvirkningskvantum for skog.

Spesielt i forhold til boplikt.

Fra 1. juli 2009 er det gjort en rekke endringer i odelslov, jordlov og konsesjonslov. Det er gjort endringer som har sammenheng med konsesjonsplikten, boplikten og driveplikten. Arealgrensen for konsesjonsplikten for bebygd eiendom er endret fra mer enn 20 dekar fulldyrka jord eller 100 dekar totalareal, til mer enn 25 dekar fulldyrka jord eller overflatedyrka jord eller 100 dekar totalareal.

Reglene om boplikt er nå bare fastsatt i konsesjonsloven, og de gjelder for bebygd eiendom over arealgrensen for odling. Den som selv ikke kan eller vil oppfylle lovbestemt boplikt, må søke konsesjon. Boplikten varer i 5 år.

Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt.

Grunnlaget for lovbestemt boplikt ved overdragelse til odelsberettigede eller nær slekt er knyttet til arealgrensen på mer enn 25 dekar fulldyrka og/eller 500 dekar produktiv skog.

I denne saken oppfattes det som om det er søkt om konsesjon fordi erverver ikke skal bosette seg på eiendommen i første omgang, fordi foreldregenerasjonen bor på eiendommen.

Kommunen har gjort vurderingene ut fra landbruksdep. Rundskriv M-2/2009, pkt. 8.2.11.

Konsesjonslovens § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momentene som tillegges vekt dersom en odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi boplikten etter konsesjonslovens § 5 annet ledd ikke skal oppfylles. Det står at det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 skal legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

Vurdering

Vurdering i forhold til konsesjonslovens § 9, første ledd nr 2, 3 og 5;

«Første ledd nr. 2, om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området».

Eiendommen har kun én boenhet. Eiendommen er bosatt av foreldregenerasjonen. Erververne vil ut fra dette ikke kunne ivareta hensynet til bosetting på eiendommen personlig.

«Første ledd nr. 3, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning».

Kommunen har registrert at annet foretak leier dyrka mark fra eiendommen. Det er viktig at dyrka mark holdes i hevd. Den nye driftsbestemmelsen i jordlovens § 8 fastslår at jordbruksarealer skal drives. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter slik disse er beskrevet i AR5, arealklassifisering fra Nibio».

Fra 1. juli 2009 er driveplikt en varig plikt for alle som eier eiendom med jordbruksarealer.

Driveplikten kan oppfylles av eieren selv, eller ved bortleie på bestemte vilkår som er fastsatt i loven.

Kommunen har oversikt på utleie av 56 dekar fulldyrka jord og 4 dekar innmarksbeite til Ytterdalen samdrift i 10 år fram til 2025. Kommunen har ikke kvalitetssikret hvor mye jordbruksareal eiendommen faktisk har i dag. Vi går ut fra at Nibio sine tall er korrekte.

Driveplikten på jordbruksarealene er derfor oppfylt. Eiendommen har bruksretts seter med dyrka mark i Synnerdalen som høstes av søkerne.

Skogen kan drives av eier eller gjennom Allskog eller andre som i dag.

Med bakgrunn i de planer som foreligger for eiendommen, mener kommunen at ervervet innebærer en driftsmessig tilfredsstillende god nok løsning.

«Første ledd nr. 5, om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet».

Erverver har planer om å kontinuere drifta slik den er i dag. Foreliggende planer for eiendommen ivaretar etter kommunens vurdering hensynet til helhetlig ressursforvaltning og

kulturlandskapet. Det legges til rette for at aktive husdyrbrukere får tillagt jordbruksressurser gjennom leie av jord.

Vurdering etter konsesjonslovens § 5, annet ledd.

For å kunne konstatere konsesjonsplikt og boplikt etter § 5, 2 ledd i konsesjonsloven, må eiendommen faktisk være i bruk, eller ha vært i bruk som helårsbolig. I og med at eiendommen er bebodd i dag som helårsbolig, er det boplikt knyttet til eiendommen som oppfylles upersonlig. Endringen i Rundskriv M-2/2009 innebærer at kommunen må foreta en konkret vurdering av om eiendommen faktisk er i bruk eller har vært i bruk som helårsbolig for å komme inn under konsesjonslovens § 5.

For å sikre en helhetlig omtale av begrepet «helårsbolig», er også omtalen av forholdet mellom helårsbolig og boplikt etter konsesjonsloven § 5 justert i rundskrivets pkt. 7.2.

Pkt. 7.2 omtaler uttrykket «bebygd eiendom» i korte ordelag, og siterer hva som er omtalt i forarbeidene, herunder at en eiendom anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder og forfall. I og med at eiendommen er bebodd, vil ikke disse vurderingene komme til anvendelse.

I utgangspunktet ønsker kommunen at landbrukseiendommene skal eies og driftes av eiere som bor på gårdene i kommunen. Kommunen må likevel i denne saken konkludere med at eiendommen er bosatt.

Eiendommen har begrensede jordbruksmessige ressurser. Eiendommens størrelse mtp. jordbruk er under gjennomsnittet for landbrukseiendommer i kommunen. Eiendommens mulige jordbruksmessige avkastningsevne blir derfor liten slik eiendommen framstår i dag. Skogen kan driftes uavhengig av om eierne bor på eiendommen. Søkerne har tilknytning til eiendommen, og de ønsker at foreldregenerasjonen fortsatt kan bebo eiendommen. Etter en samlet vurdering konkluderer vi med at det har mindre betydning hvem som eier eiendommen forhold til dagens drift og hvem som bor på den. Boplikten er oppfylt upersonlig i mange år fram til nå. Vi mener derfor at det kan gis konsesjon for ervervet på vilkår om drift i samsvar med jordlovens § 8, og vi aksepterer at boplikten oppfylles upersonlig.

Økonomiske konsekvenser

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens innstilling

Midtre-Gauldal Kommune innvilger søknaden og gir Anita B. og Esten I. Flatås 7288 Soknedal konsesjon for ervervet av eiendommen gbnr 174/4 og 10 med hjemmel i konsesjonsloven av 28.11.2003 med endringer av 1.7.2009 til en pris på kr. 500.000,- som omsøkt.

Det er knyttet boplikt til denne eiendommen. Dette begrunnes med at eiendommen har våningshus som tilfredsstillende dagens krav til standard. Det aksepteres videre at boplikten oppfylles upersonlig i 5 år til utgangen av 2021.

Det settes som vilkår at driveplikten i hht jordloven gjelder fra og med sesongen 2017.

Det begrunnes med at ervervet er en driftsmessig tilfredsstillende god nok løsning, og at ervervet ivaretar ressursgrunnlaget og kulturlandskapet i området.

