

Saksframlegg

Arkivnr. 232/1	Saksnr. 2016/2411-5	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 232/1 - Bård Henrik Hinsverk

Dokumenter i saken:

- 1 I Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 232/1 - Bård Henrik Hinsverk
Bård Henrik Hinsverk
- 2 U Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 232/1 - Bård Henrik Hinsverk
Bård Henrik Hinsverk
- 3 U Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 232/1 - Bård Henrik Hinsverk
Bård Henrik Hinsverk
- 4 I Oversendelse av taksrapport Bård Henrik Hinsverk
- 5 S Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 232/1 -
Bård Henrik Hinsverk

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 med senere endringer.

Saksopplysninger

Selger: Per Kåre Hinsverk, Oskar Braatens veg 26, 7024 Trondheim.

Erverver: Bård Henrik Hinsverk, Ålivegen 20, 7560 Vikhammer.

Det søkes om konsesjon for ervervet av denne landbrukseiendommen fordi erverver av eiendommen oppgir at han ikke skal bosette seg på eiendommen, jf konsesjonsloven § 5 annet ledd.

Eiendommen ligger mellom Singsås sentrum og Reitstøa på Singsås og søkeren oppgir at eiendommen består av totalt 4780 dekar, herav 73 dekar fulldyrka jord, 1561 dekar produktiv skog og 3146 dekar andre arealer.

Det opplyses at dyrka mark er bortleid til andre gårdbrukere på kontrakt, og at skogen drives etter skogbruksplan, og i samarbeid med Allskog. Forvaltning av jakt og fiske skjer i fellesskap i sameiet, som utgjør om lag 6200 dekar. I hht Nibio sitt kart utgjør eiendommen totalt 10950 dekar inkl. sameiet. Eiendommen har etter dette kartverket 73 dekar fulldyrka jord, 19 dekar innmarksbeite, 2513 dekar produktiv skog, 1264 dekar uproduktiv skog, 2339 dekar myr, 3534

dekar jorddekt fastmark, 1062 dekar skrinn fastmark og 136 dekar vann og 10 dekar andre arealer. Sameiet på 6200 dekar eies i fellesskap med flere.

Eiendommen har våningshus, driftsbygning/låve og seterbu. Våningshuset er oppgitt til å være i dårlig stand. Søknaden er vedlagt takst/rapport fra Fossum takst as som beskriver et restaureringsbehov for boligen på i overkant av 3 mill. kr. ekskl. mva. Dette betyr at eiendommen ikke har bolighus med tilfredsstillende standard etter dagens krav i dag.

Her kan nevnes utdatert el. anlegg, kun sommervann fra brønn, taklekkasjer, mangler isolasjon, alle vinduer må skiftes, skifte av ytterkledning, nytt bad og kjøkkeninnredning, ny etasjeskiller mot kjeller og generell oppgradering mm. Boligen er fra 1850, og har ikke vært bosatt de siste 35 år og det har vært gjort lite vedlikehold og oppgradering utover det mest nødvendige. Fjøset er revet, men en låve/redskapshus står igjen på tunet.

Eiendommen har betydelige landbruksressurser i kommunal sammenheng, men den har ikke vært i selvstendig jordbruksmessig drift på mange år.

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 ekteskapelig forhold, jf. Arveloven § 28 a, skal de imidlertid likestilles med ektefeller. Konesjonslovens § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker er fra 1.01.2004 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 verdsettelsesmåten 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. Kommunen har gjort vurderingene ut fra landbruksdep. Rundskriv M-2/2009, pkt. 8.2.11. Konesjonslovens § 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».

Der har ikke vært bosetting på eiendommen de siste 35 år. Eiendommen har kun én boenhet. Denne er ikke beboelig ut fra dagens krav til standard på bolig. Erverver vil ut fra dette ikke kunne ivareta hensynet til bosetting på eiendommen.

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

Kommunen har registrert at 3 andre 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, arealklassifiserings 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 35 dekar fulldyrka jord og 10 dekar innmarksbeite til Per Arne Morken i 10 år fram til 2024, og det leies ut 15 dekar fulldyrka jord til Magne H. Liabø og

22 dekar fulldyrka jord til Ole Lysevold. Kommunen har ikke kvalitetssikret hvor mye jordbruksareal eiendommen faktisk har i dag. Vi går ut fra at Nibio sine tall er korrekte. Ut fra dette mangler det leiekontrakter 9 dekar innmarksbeite.

Driveplikten på jordbruksarealene er derfor i hovedsak oppfylt.

Skogen kan drives gjennom Allskog eller andre som i dag.

Med bakgrunn i de planer som foreligger for eiendommen, mener kommunen likevel 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. Konsekvensen av dette er at eiendommen er konsesjonsfri, og at det ikke foreligger boplikt knyttet til eiendommen jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd. 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 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 ubebygd mht. bolig. Dette begrunnes med at våningshuset er ubrukelig på grunn av alder og forfall jf. dokument fra Fossum takst as. av 3.9.2016.

Dette innebærer at det ikke er boplikt knyttet til eiendommen.

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. Søker har tilknytning til eiendommen. Etter en samlet vurdering kan vi konkludere med at det har mindre betydning hvem som eier eiendommen i forhold til dagens drift og framtidige muligheter. Vi mener derfor at det kan gis konsesjon for ervervet på vilkår om drift i samsvar med jordlovens § 8.

Økonomiske konsekvenser

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens innstilling

Midtre-Gauldal Kommune innvilger søknaden og gir Bård Henrik Hinsverk, Ålivegen 20, 7560 Vikhamar konsesjon for ervervet av eiendommen Hinsverk gbnr 232/1 med hjemmel i konsesjonsloven av 28.11.2003 med endringer av 1.7.2009 til en pris på kr. 900.000,- som omsøkt.

Det er ikke knyttet boplikt til denne eiendommen. Dette begrunnes med at eiendommen ikke har våningshus som tilfredsstillende dagens krav til standard. Boligen er ubrukelig som helårsbolig på grunn av alder og forfall.

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

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