

Saksframlegg

Arkivnr. 261/2	Saknr. 2017/2459-7	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Aril Røttum

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo

Dokumenter i saken:

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
| 1 | I | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo | Knut Hermo |
| 2 | U | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo | Knut Hermo |
| 3 | I | Ettersendelse av kjøpekontrakt og opplysninger om skogen - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo | Knut Hermo |
| 4 | N | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo | Kari Nybjerkan Refseth |
| 5 | I | Innspill til kommunens behandling av konsesjonssøknad | Svein Fløttum og Kristin Myklevoll |
| 6 | I | Ad. konsesjon vedrørende salg av Ravnås - gbnr 261/2 | Olav Erik Wagnild |
| 7 | S | Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - gbnr 261/2, 261/3, og 302/1 - Knut Hermo | |

Ingress

Konsesjonsbehandling for erverv landbrukseiendommen Ravnås gbnr 261/2 og 3 samt gbnr 302/1.

Saksopplysninger

Erverver: Knut Hermo, 7387 Singsås
 Selger: Tore Nygård, Grevlingvegen 11, 3370 Vikersund.

Knut Hermo, Singsås født 18.8.1950 søker om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Ravnås gbnr 261/2 og 3, samt setervollen som har gbnr 302/1. Eiendommen ligger ved Ravnås i Singsås ca. 3 km sørøst for Forsethmo og består av flere parseller samt andel i et større sameie. Setervollen er privat og ligger i Nekjådalen ved vegen opp til Mørsethvollene. Eiendommen har totalt 2453 dekar eget areal, herav 36 dekar fulldyrka jord, 16 dekar innmarksbeite, 1097 dekar produktiv skog, 737 dekar uproduktiv skog, 468 dekar myr, 80 dekar jorddekt fastmark samt 19 dekar bebygd og grunnlendt fastmark. Sameiet består av totalt ca. 5440 dekar hvor eiendommen 261/2 og 3 har 45 %, tilsvarende 2447 dekar. Naboeiendommene, gbnr 261/1, 4 og 5, som eies av Svein Fløttum og Kristin Myklevoll, eier den andre delen av sameiet, tilsammen 55 %, tilsvarende 2993 dekar av dette felleseiet.

Salgsobjektet består av våningshus fra 2013 i god stand. Ellers er bebyggelse som fjøs, vedskjul, stabbur og smie fra 1800 tallet i dårlig stand. Setervollen 302/1 har seterbu og seterfjøs. Seterbua ble restaurert i 2007, og er derfor i middels bra stand. Seterfjøset er dårlig. Mye av skogen er hogst-moden, i hogstklasse 5. Det har vært liten aktivitet i skogen på eiendommen.

Dyrkamarka på eiendommen har vært bortleid i lengre tid, og det gjenstår kontrakt på 5 år for avtale med gbnr 265/3 i Forbygda. Søker opplyser i konsesjonssøknaden at alle leieavtaler går som tidligere eier har satt opp. Herunder bortleid dyrkajord i 6 år, jakt på småvilt i 4 år og jakt på storvilt i 2 år. I kjøpekontrakten for ervervet opplyses det at eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Selger forplikter seg frem til overtakelse ikke å forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke. Det er således ikke samsvar mellom søknad og kjøpekontrakt på dette feltet.

Det har ikke vært selvstendig landbruksdrift på salgsobjektet på mange år. Tidligere eier Inger Ravnås Nygård bodde på gården, men hadde adresse registrert til ektefelle Tore Nygård i Hol (1997).

Konsesjonsobjektet er delt fra Ravnås gbnr 261/1 i 1899, og salgsobjektets egne eiendomsparseller ligger mellom parsellene til denne gardseiendommen, slik at parsellene til disse 2 eiendommene til sammen utgjør en større enhet med enkle grenser. Vedlagt kart over eiendommene viser at teigblandingene er omfattende med lange grenser mellom disse 2 eiendommene. Felleseiendommen ligger sørøst for disse 2 eiendommenes egne parseller, og alle parsellene grenser i sør mot elva Herjåa.

Konsesjonssøker har en parsell på eiendommen gbnr 258/20, (tidligere gnr 257), ervervet i 2007, som grenser inntil konsesjonsobjektets nordligste parsell. Søkeren har landbrukseiendom som består av flere gbnr, 258/2, 20 og 299/1 (setervoll). Eiendommen har totalt 5042 dekar, herav 299 dekar fulldyrka jord, 80 dekar innmarksbeite, 2302 dekar produktiv skog, 563 dekar uproduktiv skog, 412 dekar myr, 208 dekar jorddekt fastmark, 1153 dekar ikke kartlagt samt 25 dekar øvrige arealer som tun, samferdsel mm.

Eiendommen har bygninger i god stand. Driftsbygningen er for storfe og melkeproduksjon. Eiendommen har melkekvote på 110309 liter som er bortleid til 2 brukere i området på 10 års kontrakt til og med 2020.

Landbrukseiendommens jordbruksarealer og driftsbygning har vært bortforpaktet i mange år. Eieren hadde ikke husdyr på eiendommen pr. 20.1.2017. Pr. 20.8.2016 var hele jordbruksarealet på 299 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på 80 dekar forpaktet bort til en ungdom i bygda som drev husdyrproduksjon med 11 ammekyr, 36 øvrige storfe og 15 voksne sau og 24 lam. I år har søkeren kjøpt inn en ammekubesetning, men har solgt grasavling på rot til annen bruker i området.

Det er ikke beskrevet forhold omkring framtidig rekruttering på eiendommen. Kommunen vet derfor ikke hvilke framtidige planer kjøperen har for videre drift på eksisterende eiendom.

Formålet med ervervet er i hovedsak kjøp av tilleggsjord.

Søkeren opplyser at han har eiendommen gbnr 258/20 fra før, ved erverv av tilleggsjord. Dette betyr at eiendommen kjøpes som tilleggsjord, og han har forpliktet seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og selv bebo den i minst 5 år sammenhengende.

Ervervet er søknadspliktig etter konsesjonsloven.

Ved lov 21. juni 2017 nr. 99 om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) ble det vedtatt nye endringer i konsesjonsloven. Endringene innebærer at:

- Arealgrensen for konsesjonsplikt, priskontroll og boplikt på bebygd eiendom (§4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og § 9a) knyttet til fulldyrka og overflatedyrka jord heves fra 25 dekar til 35 dekar.

I og med at eiendommen er bebygd og over 100 dekar, er ervervet konsesjonspliktig etter konsesjonsloven. Eiendommen er ikke bebodd på søknadstidspunktet. Det er boplikt knyttet til ervervet.

Videre er bebygde landbrukseiendommer etter Rundskriv M-3/17 hvor kjøpesummen er under kr. 3.500 000,-, unntatt prisvurdering. Det er følgelig ikke priskontroll ved overdragelse av landbrukseiendommer med bolighus o.a. med mindre overdragelsessummen overstiger 3,5 mill. kr.

Avtalt kjøpesummen er kr. 2.990.000,-. Kommunen skal derfor ikke vurdere prisen på eiendommen.

Etter delegasjonsreglementet er rådmannen delegert myndighet til å treffe vedtak der myndighet er overført til kommunen etter Landbruksdep. vedtak FOR 2003-12-03, og i saker som ikke er av prinsipiell art. Saken innehar deler som kan oppfattes å ha prinsipiell karakter. Dette gjelder i hovedsak konsesjonslovens § 9, hvor det heter at «konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen».

Saken legges derfor fram for politisk behandling i NPM – utvalget.

Innspill fra naboeiendommer.

Eierne av naboeiendommen gbnr 261/1, 4 og 5 har fått kunnskap om at naboeiendommen/konsesjonsobjektet har kommet på salg. I denne forbindelse har de kommet med innspill til kommunens behandling av konsesjonssaken. De er svært interessert i å kjøpe eiendommen, og drive den sammen med egen eiendom. De påpeker i hovedsak at de har behov for mere arealer til grasproduksjon, da de kjøper store mengder fôr hvert år. Det ligger godt til rette for å bruke bolig til kårbolig. De har synliggjort en god plan for bruken av arealene på begge eiendommene i fellesskap. Setervollen i Nekjådalen kan gi tilgang på mere beitearealer, og husdyr kan da slippes i et område hvor det er organisert tilsyn og sanking. Dette oppfattes som en stor fordel. De skriver at de har barn som ønsker å ta over eiendommen. De påpeker uheldige konsekvenser av utstrakt teigblanding mellom deres eiendom og konsesjonsobjektet. De har kommentert særlig forhold det skal legges vekt på ved erverv av landbrukseiendommer, og spesielt dersom det ved ervervet oppstår sameie. Viser til deres innspill.

Det bemerkes spesielt, sitat: *Med andre ord er det ansett som uønskelig å opprette sameier eller øke antallet sameiere i eksisterende sameier, og da må det tilsvarende anses som ønskelig å oppheve sameietilstander eller redusere antallet sameiere der det er mulig*», sitat slutt.

Nabobruker Olav E. Wagnild har også kommet med innspill til saken i epost av 29.9.2017. Det pekes på at gårdene i Ravnås har vært tett sammenflettet i århundrer. Arronderingsmessig og driftsmessig er det best å slå sammen disse gårdene igjen til en framtidsrettet enhet. Dette innebærer at det ikke må gis konsesjon til søker.

Rettslig grunnlag

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 gunstig 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.

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. Konsesjonslovens § 9 er derfor ikke til hinder for at en kan gi konsesjon til samboere.

Avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker er fra 01.01.2004 lagt til kommunene.

Landbruksdepartementet har fra 21.06.2004 fastsatt kapitaliseringsrentefoten til 4 % for alt areal. Videre er bebygde landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 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.

Vurdering

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Søker opplyser at våningshuset er tenkt brukt som kårbolig. Det er ikke oppgitt hvem det er som skal bebo eiendommen. Eiendommens arealressurser gir grunnlag for at det er boplikt på

konsesjonsobjektet. Vi går ut fra at det er søker som har planer om å tilflytte eiendommen. Vi har ikke kunnskap om det eksisterer framtidige planer for eiendommen gbnr 258/20, herunder planer for rekruttering av ny eier. Salgsobjektet kjøpes som tilleggsjord til denne eiendommen, og da blir det slik at 258/20 blir hovedbruket med flere tilknyttede gbnr.

Konsesjonslovens § 9 og 9a gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til «landbruksformål». I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og tilleggsnæringer. Søker beskriver i søknad at jordbruksarealer, småvilt-, og storviltjakt er bortleid på ulike antall år og at leieavtaler går som tidligere eier har satt opp.

I konsesjonsloven § 9 første ledd angis de momenter det skal legges særlig vekt på i behandlingen.

Hensynet til bosettingen:

Dersom kjøper får konsesjon på ervervet vil det bli bosetting på konsesjonsobjektet dersom det blir satt vilkår om personlig boplikt, men det er ikke oppgitt om kjøpers eiendom blir bosatt. Eiendommen kjøpes som tilleggsjord. Kommunen har ikke fått opplyst hva ervervet vil medføre av bosetting i området. Det er derfor ikke sannsynliggjort at ervervet vil medføre at bosettingen i området vil bli styrket.

Driftsmessig god løsning:

Dette er en meget spesiell sak med tanke på at eiendommen som er på salg har omfattende teigblanding med annen eiendom i området. Kart viser at dette er gjennomført slik at gbnr 261/1 m.fl. og gbnr 261/2 m.fl. til sammen utgjør en større sammenhengende enhet. I tillegg eier disse 2 eiendommene deler av et felles sameie.

Viser til pkt. 8.2.8 Sameie i landbrukseiendom, i Rundskriv M-3/2017 av 1. sept. 2017. Dette opphever tidligere rundskriv og skal nå brukes som grunnlag for kommunens vurderinger i konsesjonssaker. Her beskrives det at, sitat: *Det følger av konsesjonsloven § 9 annet ledd at konsesjon « i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie» i eiendommen, eller antallet sameiere øker, sitat slutt.*

Uttrykket i alminnelighet er brukt for å få fram at en kan legge vekt på det generelle erfaringsmaterialet en har som viser at opprettelsen eller utvidelse av antallet sameiere i en landbrukseiendom kan være uheldig for driften av eiendommen. Antallet sameiere, driftsform, behovet for investeringer og vedlikehold med mer kan tillegges vekt. En kan også trekke inn i vurderingen at det dreier seg om en mindre utvidelse av et sameie som har fungert godt over lengre tid. Ulempesvurderingen må baseres på forholdene i den enkelte sak. Det må foretas en påregnelighetsvurdering, dvs. en vurdering av hvordan det er sannsynlig at forholdene vil utvikle seg framover med den enkelte sameieformen.

Sameiet på ca. 5400 dekar er av betydelig størrelse i kommunal sammenheng. Det er derfor avgjørende at det finnes gode løsninger for drifta av disse arealene.

Dette godtgjør at kommunen må vurdere sterkt om vi skal benytte anledningen til å gjøre noe med sameietilstanden mellom disse to eiendommene. Kommunen vurderer at sameieproblematikken også kan være gjeldende for selveide parseller når teigblandingen er så gjennomført som i dette tilfellet. Her kan det bli snakk om å skape samarbeid om beiting og utnyttelse av jaktretter. Kommunen har erfart at det ikke bestandig har vært enkelt å få til godt samarbeid om ulike ting i dette området, og vi kan neppe se for oss generelt at det blir enklere om sameietilstanden videreføres. Det er påregnelig at det kan oppstå vanskeligheter med hensyn til bruk av dyrkamark, gjerder mellom parseller, beitebruk. Eiendomsretten til grunn og skog er delt i eneeide parseller. Beiteretten og jaktretten er felles med andel etter skyldmark.

Med bakgrunn i eiendommens struktur med hensyn til teigenes beliggenhet, og sameietilstand konkluderer kommunen med at ervervet innebærer en driftsmessig ikke tilfredsstillende god nok

løsning. Ervervet ivaretar derfor ikke hensynet til en helhetlig ressursforvaltning. Det er vanskelig å se at ervervet har utfordringer mht. kulturlandskapet.

Erverver har lang ansiennitet som gårdbruker, og anses skikket til å drive eiendommen.

Avtalt kjøpesum er under grensen for priskontroll. Kommunen har derfor ikke gjennomført prisvurdering av eiendommen, men har likevel vurdert at avtalt kjøpesum tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at en må tilstrebe en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til.

I og med at konsesjonsobjektet har den utforming med parseller som den har, mener kommunen at arronderingsmessige forhold tilsier at eiendomsstrukturen blir uheldig. Dette har sammenheng med at det blir lange grenser mot annen eiendom i området på flere teiger.

Driftsmessige gode løsninger forutsetter rasjonelle driftsenheter. Ved kjøp av tilleggsarealer, er det viktig at avstanden mellom eiendommene ikke blir for lang. I denne saken er ikke avstanden til hovedbruket særlig vektlagt. Det er likevel ikke noen fordel at teigenes plassering medfører trafikk gjennom tunet på annen landbrukseiendom.

Dersom erverver allerede eier en landbrukseiendom og kjøper tilleggsjord, bør kommunen være tilbakeholden med å gi konsesjon med tanke på personlig boplikt og ønsket om å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer.

Konsesjonslovens bestemmelser kan benyttes der det gir en bedre løsning enn det søknaden legger opp til. I dette ligger at konsesjonsmyndigheten kan gripe inn i et eiendomsforhold. Statens forkjøpsrett eksisterer ikke lenger. I og med at ervervet innebærer kjøp av andel i et sameie, og eiendomsstrukturen i området er sterkt teigblandet, finner kommunen grunn til å gripe inn i denne handelen. Kommunen mener at avslag på søknad om konsesjon gir en bedre løsning sammenlignet med konsesjonssøkers formål med ervervet.

Kommunen har lagt særlig vekt på gjennom denne saken å kunne bidra til å bringe en sameietilstand til opphør. Dette er særlig relevant, og i tillegg er det lagt vekt på at ervervet ikke vil bidra til å sikre bosetting i området. Kommunen mener at det er behov for å kunne bidra til å styrke og ivareta bosettingen i denne delen av kommunen.

Det konkluderes derfor med at søknaden om konsesjon for ervervet av eiendommen Ravnås gbnr 261/2 og 3 avslås.

Økonomiske konsekvenser

Saken har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Rådmannens innstilling

Midtre-Gauldal Kommune avslår søknaden og gir ikke Knut Hermo, 7387 Singås konsesjon for ervervet av landbrukseiendommen Ravnås gbnr 261/2 og 3. Vedtaket er gjort med hjemmel i lov om konsesjon 2003 nr. 98 om konsesjon for erverv av fast eiendom med senere endringer, konsesjonsloven § 9.

Kommunen har gjennom sitt utøvende skjønn og vurderinger funnet at søknaden om konsesjon for dette ervervet ikke legger til rette for de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

Dette begrunnes med at ervervet ikke gir en driftsmessig god løsning med rasjonell driftsenhet. Det vises til kart som følger saken.

Dette har sammenheng med at konsesjonsobjektets eiendomsstruktur med teigblanding med annen eiendom er uheldig, og at eiendommen har andel i sameie.

Kommunen ønsker ikke å bidra til at denne sameietilstanden videreføres. Kommunen mener at ervervet ikke legger til rette for et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer, og tilgodeser ikke framtidige generasjoners behov for ressurser i best mulig grad.

Eiendommen må overdras til noen som kan få konsesjon. Frist for dette settes til 1.1.2018.