

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 19/1626

Arkiv: 033

G/BNR 100/7 M.FL. SOLBERG- SØKNAD OM KONSESJON SØKER: NINA SOLBERG

Vedlegg:

Søknad om konsesjon fra Nina Solberg datert 15. juli 2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Verditakst utarbeidet av Hans Petter Melbø 18. mai 2019

Kjøpekontrakt mellom partene (u.off offl. §13)

E-post-korrespondanse mellom søker og landbrukskontoret 2. sept 2019

Sammendrag:

Nina Solberg søker konsesjon på Solberg g/bnr 100/7 på Tretten. Rådmannen mener det er riktig å gi konsesjon med vilkår om personlig boplikt i fem år.

Saksutredning:

Nina Solberg søker konsesjon på landbrukseiendommen Solberg g/bnr 100/7 m.fl. på Tretten. Selger er Johan Solberg.

Søkers far og Johan Solberg er søskenbarn. Nina Solberg har etter bestemmelsene i odelsloven ikke odell på eiendommen og ervervet er derfor konsesjonspliktig.

Formålet med ervervet er å bebo eiendommen og drive garden som før med bortleie av jorda og ordinær skogsdrift. Nina Solberg er utdannet spesialsykepleier men tar nå voksenagronomkurs ved Valle VDG.

Fakta om eiendommen:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 0521-100/7 Areal i dekar									
521-100/7	6	44,1	0,0	0,6	345,0	38,7	12,3	0,0	440,7
521-135/2	1	0,0	0,0	0,0	349,7	3,8	3,3	0,0	356,8
521-155/1/289	1	16,9	0,0	19,5	0,0	12,0	0,1	0,0	48,5
Sum	8	61,0	0,0	20,1	694,7	54,5	15,7	0,0	846,0

Garden ligger i Øvre gate. Jorda er godt arrondert rundt garden. På garden er det våningshus og kårbolig, driftsbygning m.m. Det er seter på Holmsetra. Med handelen følger også fiskebu ved Lyngen.

Lovgrunlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier:

Loven har til formål 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 gagnlige for samfunnet for blant annet å tilgodese:

1. *Framtidige generasjoners behov*

2. Landbruksnæringen
3. Behovet for utbyggingsgrunn
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. Hensynet til bosettingen

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Erverv av denne eiendommen faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Konsesjonsloven §9 sier at *Ved avgjørelse om søknad konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:*

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Konsesjonsloven § 9a sier følgende:

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

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.

I rundskriv M-3/2017 opplyses det om at det i forskrift er fastsatt at eiendommer med brukbart bolighus ikke skal underlegges priskontroll ved konsesjons dersom prisen er avtalt til under kr 3,5 mill. Kjøpesummen er under 3,5 mill. Boligen er å anse som beboelig og det skal derfor ikke gjennomføres priskontroll i denne saken.

Vurdering:

Boplikt

Iht. §9, første ledd skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn i konsesjonsbehandlingen. I følge §11 skal kommunen ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet vurdere om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Kommunen kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Bosettingshensynet

Hensynet til bosetting er satt for å sikre at bosettingen kan opprettholdes eller styrkes i det aktuelle området. Vurderingen skal ta utgangspunkt i det konkrete området gården ligger i,

se rundskriv M-03/17 fra Landbruksdepartementet. Det er altså ikke utviklingen av bosettingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Garden ligger sentralt på Tretten. Området kan ikke regnes som fraflyttingstruet. Av den grunn alene kan det ikke framsettes krav om boplikt. At landbrukseiendommer blir fritidseiendommer er dog heller ikke en ønsket utvikling. Det er en av flere grunner til at det er det viktig at boplikten opprettholdes i området.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning

Her er det en vurdering om det bør oppstilles boplikt for å ivareta de samlede ressursene på eiendommen, både hva gjelder jord- og skogbruksarealer, bygninger og øvrige deler av eiendommen. Forvaltningen av eiendommen skal ivareta fremtidige generasjoners behov og sikre fortsatt produksjonsevne slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for fortsatt drift og bosetting.

Av konsesjonssøknaden framgår det at konsesjonssøker vil leie bort jorda. Garden skal altså ikke drives som selvstendig bruk. Som eier av en landbrukseiendom er en som regel også andelseier i vegselskaper, grunneierlag, felles sperregjerder m.m. Drift av fellesfunksjoner innebærer løpende og stedlig tilsyn, dette er også i stor grad dugnadsbasert. Det å ikke bebo eller være til stede på eller ved eiendommen, vil ofte innebære en ekstra belastning på at de øvrige eierne. For hver eiendom hvor eier ikke bebor landbrukseiendommen vil det ofte bety en ekstra byrde for de øvrige som har ansvar for slike fellesanliggender.

Rådmannen mener etter dette at hensynet til helhetlig ressursforvaltning taler for et vilkår om personlig boplikt på denne eiendommen.

Hensynet til kulturlandskapet

Rådmannen mener at personlig boplikt på en bedre måte vil ivareta kulturlandskapet enn upersonlig boplikt. Kulturlandskapet er skapt av mennesker og behovet man har hatt for å utnytte naturressursene fullt ut. Likeledes er det bare menneskene som kan forvalte og vedlikeholde kulturlandskapet i en tid der naturressursene synes å ha mindre eksistensiell betydning. Kulturlandskapet holdes best i hevd når mennesket er i og i pakt med landskapet, noe som ikke synes å være forenlig med at eier ikke er til stede på eiendommen.

Kulturlandskapet i området synes å være godt ivaretatt til nå. Rådmannen legger til grunn at det vil finne sted en mer intensiv bruk av kulturlandskapet dersom eieren bor på gården, og at dette vil være med å forme kulturlandskapet. Rådmannen mener etter dette at hensynet til kulturlandskapet klart taler for å oppstille vilkår om personlig boplikt på denne eiendommen.

Beboelseshusets tilstand

I noen tilfeller kan beboelseshusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler mot å pålegge boplikt.

Våningshuset er oppført i 1940 og er opplyst å være beboelig. Kårboligen er oppført i 1960. Boplikt bør ikke oppleves som særs tyngende. Så skal en ved konsesjonsbehandlingen

vurdere om boplikten skal være en personlig plikt for eier, eller om den kan oppfylles av andre. Bolighus som går i utleie er ofte gjenstand for hyppig utskifting av leietagere med den ustabiliteten det innebærer. Som regel vil de som bebor en eiendom fast, i større grad bidra i lokalsamfunnet enn de som bare leier og gjerne leier for en kort periode. Eier vil i større grad enn leietager ha motivasjon for å holde eiendommen i orden, både mhp. vedlikehold og det rent estetiske, ved å holde det ryddig og skjøttet på og rundt gardstunet. Rådmannen mener derfor at boplikten bør være personlig.

Samlet vurdering av boplikt

Fraflytting er gjerne «smittsomt», det er som regel lettere å forlate ei grend dersom flere hus står tomme enn om det er folk i alle hus. Går folketallet ned, vil det ramme både sysselsettingen og landbruksproduksjonen. Det vil få konsekvenser for kulturlandskapet og bygda sitt særpreg. Rådmannen er kommet til at det er tungtveiende grunner for å legge boplikt som vilkår for ervervet og at konsesjonssøker bør pålegges en personlig boplikt i fem år med ett års tilflyttingsfrist.

Erververs formål/driftsmessig løsning:

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebes 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. Ved vurderingen av den driftsmessige løsning må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Jordvegen på Solberg har vært utleid tidligere og det opplyses om at dagens drift skal videreføres. Den driftsmessige løsningen anses som tilfredsstillende.

Det opplyses for øvrig om jordlovens bestemmelser om driveplikt i § 8. Erverver må innen ett år ta stilling til om en selv skal drive jorda eller leie den bort. Det minnes om at vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie er minimum 10-års kontrakt som ikke kan sies opp av utleier. Leiekontrakter skal godkjennes av kommunen.

Erververs kompetanse

Ut fra de opplysninger som framkommer av søknaden anses erververnes kompetanse å være i orden.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§1 og 9, jf. §2, tilhørende bestemmelser og delegert fullmakt, innvilges søknad om konsesjon fra Nina Solberg på eiendommen Solberg g/bnr 100/7 m.fl. i Øyer kommune
2. Iht. konsesjonsloven §11 settes det som vilkår at erverver tilflytter eiendommen innen ett år etter overtagelse og har den som fast bosted den i minimum fem år.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages. Iht. forvaltningsloven kap IV er klagefristen tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans men en evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Ådne Bakke
Rådmann

Geir Halvor Vedum