
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 21/378

Arkiv:

**G/BNR 137/1 NEDRE OFFIGSTAD - SØKNAD OM KONSESJON
SØKERE: KRISTIN OG JAN HELGE NORDBY**

Vedlegg:

1. Begrunnelse for konsesjonssøknaden fra Kristin og Jan Helge Nordby
2. E-postkorrespondanse mellom kommunen og konsesjonssøker vedr. bl.a. omsøkt tilflyttingsfrist, 21-22. januar 2021
3. Brev til Halvor Offigstad vedr. g/bnr 137/17 av 22. januar 2021
4. Svar fra Halvor Offigstad vedr. g/bnr 137/17 av 27. januar 2021

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Konsesjonssøknad mottatt 7. januar 2021
2. Kjøpekontrakt mellom partene av 30. desember 2020
3. Takst fra Pål Isum av 4. oktober 2018
4. Skogbruksplan 2006-2016

Sammendrag:

Kristin og Jan Helge Nordby søker konsesjon på Nedre Offigstad i Musdalen. De planlegger å restaurere bygningsmassen og flytte til eiendommen. De ønsker fem års utsettelse av boplikt for å ha tilstrekkelig med tid til restaurering. Kommunedirektøren mener vilkårene for å gi konsesjon er til stede, men er betenkt på å sette vilkår om tilflytting så langt fram i tid. Det er krevende å følge opp vedtak med så lang tidshorisont, for kjøp på åpent marked bør det stilles strengere krav overfor kjøper til å tilrettelegge for tilflytting enn om dette hadde vært en odelsoverdragelse. Kommunedirektøren tilrår derfor at det gis konsesjon med vilkår om fem års boplikt og en tilflyttingsfrist på to år. Dersom det er behov for ytterligere lempelser i tilflyttingsfristen kan dette gis etter søknad.

Saksutredning:

Kristin og Jan Helge Nordby søker konsesjon på landbrukseiendommen g/bnr 137/1 Nedre Offigstad i Musdalen. Selger er Halvor Offigstad.

Søkernes planer er å restaurere bygningsmassen på garden, hvorpå de vil flytte tid og drive garden som en jord- og skogeiendom i kombinasjon med sine jobber utenom garden. Kristin Nordby jobber som vernepleier i Lillehammer kommune, Jan Helge Nordby jobber som regionsjef for Statskog SF region Sør-Norge. De har også en sønn som blir 18 år og som tar utdanning innen naturbruk. Ervervet vil også gi sønnen gode muligheter for å kombinere gardsdrift med eget foretak innen maskin- og entreprenørvirksomhet.

Garden har ikke vært bebodd de senere årene, det har ikke vært husdyrhold der de siste 40 årene og jordbruksarealene er bortleid til tre andre gardbrukere i grenda. Bygningsmassen beskrives av søker som ubeboelig.

Søkerne ønsker å restaurere bebyggelsen. Til dette trenger de både tid og kapital. Det er en pågående prosess for detaljregulering og fortetting av Søre Grønåsen hyttefelt, noe som kan gi et økonomisk bidrag til restaureringsprosessen. Søkerne vurderer videre at det er muligheter for ytterligere realisasjon av areal til tomteutvikling på Musdalseter.

Knyttet til restaureringsplanene er det framsatt ønske om fritak for boplikt i fem år. Dette ut fra at restaureringsarbeidene er omfattende og det skal nyttes mye egeninnsats i arbeidet. Salg av tomter vil også ta noe tid.

I en e-post til konsesjonssøkerne den 20. januar 21 skriver administrasjonen at det synes lenge med en tilflyttingsfrist på fem år, bl.a. av hensyn til at det er krevende å følge opp vilkår så langt fram i tid. Det spørres om det er mulig å prioritere restaurering av våningshuset før annen bebyggelse, slik at tilflytting kan framskyndes til f.eks om tre år. I svar den 21. januar skriver søkerne at våningshuset er en gammel tømmerbygning der restaureringsprosessen vil innebære mye dokumentasjonsarbeid, arkitektbistand, prosjektering og så selve gjennomføringsfasen. Det presiseres at det skal brukes mye egeninnsats for å redusere utgiftene og at det vil ta tid å realisere skog- og tomteverdier. De ønsker å flytte inn før enn om fem år.

Avklaring om hva driftsenheten omfatter:

Kommunen skal ved konsesjonsbehandling påse at eiendommer ikke blir utilsiktet delt, at deling kun kan skje etter forutgående samtykke etter jordloven §12.

Selger Halvor Offigstad står oppført med hjemmel til to eiendommer; g/bnr 137/1 og 137/17. G/bnr 137/17 er en grunneiendom på ca. 1,5 daa hvorav 1,2 daa er fulldyrket mark. Arealet ligger på innsiden av Musdalsvegen i den krappe svingen ned for garden. Arealet har bruksnavn Svingvold og ble fradelt med formål hyttetomt ved skylddeling i 1933.

Kommunedirektøren har vurdert hvorvidt det er nødvendig med delingssamtykke etter jordloven for at eiendommen fortsatt skal kunne ligge på selgers hånd. En er kommet til at siden arealet er fradelt før delingsforbudet i jordloven kom i 1955 er nytt delingssamtykke nå ikke nødvendig. At arealet er fradelt med formål hyttetomt, men fortsatt framstår som landbruksareal, er ikke tillagt vekt i vurderingen. Det presiseres at dette ikke er en del av konsesjonsvurderingen.

Det er et ønske om å holde jordbruksressursene samlet, bl.a. for at det ikke skal oppstå små landbrukseiendommer som er urasjonelle å drive. Av ulike hensyn anses det også som lite sannsynlig at dette arealet kan aktualiseres som fritidstomt i framtida. Kommunen har derfor den 22. januar tilskrevet Offigstad med spørsmål om det er aktuelt å la denne eiendommen følge resten av garden ved salget. I e-post den 27. januar svarer Offigstad at arealet ikke er brukbart som jordbruksareal, at han fortsatt har tro på at arealet kan bli bebygd og at han ønsker å beholde det.

Fakta om eiendommen:

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3440-137/1 Areal i dekar									
3440-137/1	8	61,0	0,0	23,7	604,2	103,1	15,0	0,0	807,0
Sum	8	61,0	0,0	23,7	604,2	103,1	15,0	0,0	807,0

Jordbruksarealene ligger fordelt på fire skifter nedover i Musdalen. I tillegg er det seterlykkje og et beiteareal på Musdalsetra. Skogen er fordelt på tre teiger, det aller meste på lav bonitet. Det er iht. skogbruksplan mye hogstmoden skog på eiendommen.

Bygningsmassen består iht. søknaden av våningshus (tidligere omtalt), sidebygning fra 1967 i middels forfatning, kårbolig fra 1900 i dårlig forfatning, stabbur med påbygd garasje/skåle, driftsbygning fra 1953, seterhus fra 1967, løe og torvhus.

Til garden er det 12 festetomter på Musdalseter.

Eiendommen ble i 2018 taksert av Pål Isum. Antatt markedsverdi ble satt til kr 3.750.000. Den avtalte kjøpesummen er kr 3.150.000.

Lovgrunnlaget:

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 forskrift er denne beløpsgrensen satt til kr 3.500.000.

Når en kommer til spørsmål om det er brukbart bolighus på garden sier rundskriv M-3/2017 følgende: *Som brukbart bolighus regnes et hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.* En må i konsesjonsvurderingen derfor ta stilling til om bebyggelsen tilfredsstiller disse kriteriene.

Vurdering:

Særlige vurderingskriterier:

I det følgende vil kommunedirektøren vurdere konsesjonsspørsmålet ut fra de momentene som det iht. §9 skal legges særlig vekt på.

1. Bosettingen i området

Iht. §9, første ledd skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn i konsesjonsbehandlingen. Det innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang, eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan bl.a. tilsi at det i konsesjonsmeddelelsen stilles vilkår om boplikt. I så fall kommer §11 til anvendelse.

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.

Eiendommen har over 35 daa dyrka mark og over 500 daa produktiv skog. Dette innebærer at det er en odelseiendom og at det vil være lovbestemt boplikt iht. §5 annet ledd dersom den overdras innen familien.

Folketallsutvikling

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-3/17 fra Landbruksdepartementet. Det er altså ikke utviklingen av bosettingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Eiendommen ligger i Musdalen på Tretten i et typisk jordbruksområde. Det er usikkert om en kan kalle dette området fraflyttingstruet. Området kan sies å være grisgrendt, men det vil imidlertid være et skjønnsspørsmål.

En ser det ikke som en ønsket utvikling at landbrukseiendommer som dette blir fritidseiendommer. Fraflytting er gjerne «smittsomt» og går utviklingen i ei grend mot at flere eiendommer står tomme vil det gjøre det mindre attraktivt å bo i området. Hensyn til bosetting taler for at det er nødvendig å oppstille vilkår om boplikt.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning

Her er det en vurdering om det bør kreves 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.

Dette er ikke av de minste eiendommene i grenda og det er godt grunnlag for en jordbruksproduksjon. Det er stabil drift og produksjon i området for tiden. For opprettholdelse og framtidig utvikling av eiendommen er det vesentlig at det bor folk på gardene. I motsatt fall vil et distansert eierskap preget av fjernstyring i det lange løp være uheldig for garden. Eiendommen har stått ubebodd i mange år, eier har ikke selv bodd på garden, noe som kanskje kan sies å prege bygningsmassen.

Som eier av landbrukseiendom er en som regel også andelseier i veglag, grunneierlag 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.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning taler for et vilkår om personlig boplikt på denne eiendommen.

Hensynet til kulturlandskapet

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. Dette synes ikke å være forenlig med at eier ikke er til stede på eiendommen. Kommunedirektøren mener derfor at personlig boplikt er vesentlig for ivaretagelse av kulturlandskapet.

Beboelseshusets tilstand

I noen tilfeller kan beboelseshusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler imot å pålegge boplikt. Taksten fra lsum beskriver bygningene. Våningshuset er godt vedlikeholdt, brukbart men utidsmessig. Sidebygningen er brukbar men mest egnet som utleieobjekt til fritidsformål. Kårboligen anses som kondemnabel. Ut fra denne beskrivelsen er det i hvert fall bygninger som er aktuelle påkostingsobjekter og dermed mulig å få beboelige etter dagens standard med rimelig grad av innsats. Eiendommen er også planlagt

tilflyttet og bebodd av konsesjonssøkerne. Boplikt vil således ikke være en uforholdsmessig stor byrde.

Så skal det vurderes 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 mht. vedlikehold og det rent estetiske, og ved å holde det ryddig og skjøttet på og rundt gardstunet. Det vurderes derfor dit hen 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 igjen kunne ramme landbruksproduksjonen. Det vil få konsekvenser for kulturlandskapet og bygda sitt særpreg. Fraflytting fra utkantstrøkene legger også større press på nedbygging av produktive landbruksarealer i sentrale strøk. Det er tungtveiende grunner for at det bør være boplikt som vilkår for ervervet og at konsesjonssøkerne bør pålegges en personlig boplikt i fem år.

Tilflyttingsfrist

Det er søkt om en utsettelse av boplikten på fem år. Kommunedirektøren tolker dette som et ønske om en tilflyttingsfrist på fem år, mot det som er mer normalt; ett år etter overtagelse. Dette er begrunnet i planer om restaurering og at prosessens omfang, grad av egeninnsats og finansieringsplan vil kunne kreve fem år.

Kommunedirektøren har bedt om en nærmere redegjørelse for behovet og spurt om en kortere tilflyttingsfrist kan være aktuelt. Søkerne har uttalt seg negativt til dette. Kommunedirektøren mener likevel det er problematisk med vilkår som strekker seg langt fram i tid, bl.a. av hensyn til kommunens oppfølgings- og kontrollansvar.

Det er også forskjell på om det er den lovbestemte eller den vilkårsbestemte boplikten dette gjelder. I enkelte tilfeller er det forhold knyttet til livssituasjonen som åpner for at en lengre tilflyttingsfrist kan være nødvendig. Dette er særlig aktuelt der odelsberettiget overtar en familieeiendom men selv er forhindret fra å flytte til eiendommen for en periode. Det er annerledes når eiendommer kjøpes på fritt salg og hvor kjøper aktivt oppsøker gardskjøpet. Etter kommunedirektørens syn bør kommunen i slike tilfeller stille større krav til at kjøper innretter seg mot en relativt kort tilflyttingsfrist. I motsatt fall er kommunedirektøren bekymret for en uthuling av boplikten og at landbrukseiendommer lettere blir gjenstand for strategiske oppkjøp, kapitalplassering eller kjøpt med tanke på fritidsformål.

Kommunedirektøren mener derfor at en kun i begrenset grad bør imøtekomme ønsket om en utsatt tilflyttingsfrist, at denne bør settes til to år med åpning for ytterligere utsettelse etter dokumentert søknad.

2. Driftsmessig løsning

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. 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.

Dette er en type landbrukseiendom som en ofte ser blir kjøpt som tilleggsareal til et annet bruk i drift. Det er imidlertid en god løsning at dette fortsatt er et eget bruk og at eier har frihet innenfor jordlovens formål og gjeldene planer til å nytte og utvikle eiendommen. Den driftsmessige løsningen anses tilfredsstillende.

Det minnes i den sammenheng på driveplikten i jordloven §8 og at ny eier innen ett år må ta stilling til om en skal drive jorda selv eller om driveplikten skal oppfylles ved bortleie med bindende kontrakt av minimum 10 års varighet.

3. Erververnes skikkethet

Erververne har oppgitt et bredt kompetansegrunnlag for å forvalte en landbrukseiendom. Kommunedirektøren mener kompetansegrunnlaget er relevant og anser erververne som skikket til å overta eiendommen.

4. Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Det er positivt at en eiendom som Nedre Offigstad blir solgt, at den blir påkostet og tilflyttet, i det hele tatt revitalisert som landbrukseiendom. Det er positivt for grenda, for landbruksproduksjonen og for en god forvaltning og utnyttelse av arealer og øvrige ressurser. I gjeldende landbruksplan er det et mål om å opprettholde bruk i alle størrelser og at bebodde landbrukseiendommer i drift er viktig for å opprettholde kulturlandskapet. Disse målene videreføres i den nye landbruksplanen som er under arbeid. Kommunedirektøren mener ervervet oppfyller dette vurderingsmomentet.

Priskontroll:

Avgjørende for om det skal være priskontroll på eiendommen er om bebyggelsen anses å være *brukbar*. Takstmann Isum har brukt nettopp denne betegnelsen om våningshuset. En anser derfor grunnkravet om *brukbar* bygningsmasse som oppfylt og at unntaksbestemmelsen om priskontroll for eiendommer omsatt for under 3,5 mill. gjelder.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Kristin og Jan Helge Nordby på erverv av landbrukseiendom g/bnr 137/1 i Øyer kommune
2. Iht. konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår at erververne tilflytter eiendommen innen to (2) år etter overtakelse og bebor den i minimum fem (5) år.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningsloven kap. IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Statsforvalteren i Innlandet som er klageinstans,

en evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen, Vestringsvegen 8, 2651 Østre Gausdal eller landbrukskontoret@gausdal.kommune.no

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum