

G/BNR 43/8 I ØYER KOMMUNE - SØKNAD OM KONSESJON SØKERE: MIRANDA KAMILLA KINSTAD HAUGEN OG KNUT HAUGEN SØKERE: MIRANDA KAMILLA KINSTAD HAUGEN OG KNUT HAUGEN

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Konesjonssøknad inkludert kjøpskontrakt, prospekt og landbrukstakst mottatt 12. oktober 2021

Sammendrag:

Miranda K. K. Haugen og Knut Haugen søker konsesjon på landbrukseiendommen Opseth/Aasland g/bnr. 43/8 m.fl. i Øyer. Selgere er Ane og Bodil Teige.

Konesjonssøkerne har planer om å bosette seg på eiendommen, jorda på eiendommen er leid bort og planen er å fortsette denne avtalen.

Kommunedirektøren mener ervervet gir en god driftsmessig løsning. Søknaden anbefales innvilget.

Saksutredning:

Miranda Kamilla K. Haugen og Knut Haugen, bosatt i Lillehammer kommune, søker konsesjon på landbrukseiendommen Opseth/Aasland g/bnr. 43/8 m.fl. i Midtbygda, Øyer kommune. Våningshuset har egen tomt med eget matrikelnummer g/bnr 43/33. Setra (g/b/fnr 155/1/474) som følger eiendommen ligger ved Steinsætra i Øyer kommune. Formålet med ervervet er å benytte eiendommen til bolig, samt leie bort landbruksarealene. Selger av eiendommen er Ane og Bodil Teige. Den avtalte kjøpesummen er kr 4.500.000.

Konesjonssøkerne har krysset av på at de vil forplikte seg til å bosette seg på eiendommen.

Fakta om eiendommen

Sum dyrket mark er 24,1 daa, produktiv skog utgjør 92,3 daa, og eiendommens totale areal er på 143,9 daa. Dyrkamarka ligger fordelt på fire skifter, hvor det tre ligger i nær tilknytning til

gårdstunet i sør og vest, det fjerde ligger ved setra. Dyrkamarka er til dels bratt, spesielt de

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
☐	Fulldyrka jord	24.1	
☐	Overflatedyrka jord	0.0	
☐	Innmarksbeite	10.2	34.3
☐	Produktiv skog *	92.3	92.3
☐	Annet markslag	13.5	
☐	Bebygdt, samf., vann, bre	3.8	17.3
☐	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	143.9	143.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

to skiftene sør for gårdstunet (1:3 - 1:5). Dyrkamarka på eiendommen er leid bort. I tillegg er det noe innmarksbeite mellom dyrka marka ved gårdstunet og på setra. Skogarealene er i hovedsak fordelt på to teiger som begge ligger nord for gårdstunet, de to teigene deles av Midtbygdsvegen. Teigen nord for Midtbygdsveien inneholder skog med høy til uproduktiv bonitet, teigen sør for Midtbygdsveien består av i overkant av 1 daa skog av høy bonitet. Der er også litt over 1 daa uproduktiv skog som omkranser dyrkamarka rundt gårdstunet.

Eiendommen er i forbindelse med salget taksert av Enge takst A/S Eirik Enge, som også har taksert våningshuset i egen tilstandsrapport for bolig. Opplysninger om bygningsmassen er hentet fra landbrukstaksten og tilstandsrapporten for bolig utarbeidet av Enge.

Bebyggelsen på eiendommen består av:

- Våningshus (1967): normal standard og planløsning fra byggeåret, vedlikeholdt, men må påregnes noe oppgradering av standard.
- Garasje (70-tallet) og uthus (ukjent) tilknyttet våningshuset: Av forenklet byggverk, bygningene har skjevheter og generelt behov for vedlikehold.
- Kårbolig (ukjent): Generelt dårlig forfatning og krever store vedlikeholdskostnader.
- Driftsbygning (ukjent), vognskjul (ukjent), flere uthus (ukjent) og stabbur (ukjent): Generelt behov for vedlikehold og oppgradering. Driftsbygning ikke i bruk.
- Seterhus (1914): Oppgradert i nyere tid, manglende ventilering av krypkjeller påkrever tiltak.
- Seterfjøs (ukjent): Fra byggeåret, men vedlikeholdt.

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.

Lovteksten kan leses på <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98?q=konsesjonsloven>.

Vurdering:

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en konkret og individuell vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Det er forøvrig driveplikt på jordbruksarealene.

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.

Eiendommen har under 35 dekar dyrka mark. Dette innebærer at om en med odelsrett overtok eiendommen, ville denne kunne overta konsesjonsfritt uten betingelser knyttet til lovbestemt personlig boplikt på eiendommen.

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- 01/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Det er altså ikke utviklingen av bosettingen i kommunen generelt som skal vurderes.

Opseth/Aasland ligger i Midtbygda, ca. 8 km fra sentrum i Øyer kommune. Dette er et område som kan regnes som et relativt attraktivt bosted, samtidig er det viktig å stimulere til at ikke eiendommer i utkantgrendene blir stående tomme. At landbrukseiendommer blir fritidseiendommer er heller ikke en ønsket utvikling. 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.

Av konsesjonssøknaden framgår det at bruket skal drives videre gjennom utleie av landbruksarealene.

Etter lokale forhold er dette en liten eiendom ut fra arealstørrelse, og omkringliggende områder synes å være i aktiv landbruksproduksjon. For opprettholdelse og framtidig utvikling av eiendommen er det vesentlig med brukerens (og brukerfamiliens) stedlige tilværelse. I motsatt fall vil et distansert eierskap preget av fjernstyring i det lange løp være uheldig for garden.

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

Kommunedirektøren 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 anses å ha vært godt ivaretatt rundt Opseth/Aasland fram til nå. Det legges til grunn at det vil finne sted en mer intensiv bruk av kulturlandskapet med eiers stedlige tilværelse. En mener derfor at personlig boplikt på en bedre måte vil ivareta kulturlandskapet enn upersonlig boplikt. Kulturlandskapet holdes best i hevd når mennesket er i og i pakt med landskapet, noe som ikke synes forenlig med at eier ikke er tilstede på eiendommen.

Beboelseshusets tilstand

I noen tilfeller kan beboelseshusenes tilstand være av en slik karakter at dette i seg selv taler mot å pålegge boplikt. Bebyggelsen på eiendommen består av et våningshus fra 1967 som anses å ha en normal standard og planløsning fra byggeåret. Det fremstår vedlikeholdt, men at det må påregnes noe oppgradering av standarden. Kårboligen på tunet er av ukjent byggeår og er av dårlig forfatning.

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, ved å holde det ryddig og skjøttet på og rundt gardstunet. Kommunedirektøren 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 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. Kommunedirektøren er kommet til at det er tungtveiende grunner for at det bør være boplikt som vilkår for ervervet og at konsesjonssøker bør pålegges en personlig boplikt i fem år.

Erververs kompetanse/driftnmessig 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 rammebetingelser for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Ved vurderingen av den driftsmessige løsningen må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Konsesjonssøkeren har ikke oppgitt noe kompetansegrunnlag. En har derfor lite å legge til grunn ved vurdering av om erverver er tilstrekkelig skikket.

Det må påregnes store kostnader hvis det skulle bli oppstart med ny husdyrdrift på eiendommen. Dyrkamarks leies bort og skal fortsatt leies ut. Den beste driftsmessige løsningen ville være om det ble ny drift med husdyr på garden og at dyrkamarka ble brukt for å fø gardens egen besetning. Fortsatt bortleie av jorda vil likevel være en akseptabel løsning siden drifta allerede er lagt ned.

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.

Kommunedirektøren mener hensynet til driftsmessig løsning er ivaretatt ved ervervet og at erververs formål ikke bryter med intensjonene i konsesjonsloven.

Priskontroll

Priskontroll skal kun gjennomføres ved erverv av bebygde landbrukseiendommer over 35 daa dyrket mark eller produktiv skog over 500 daa. jf. konsesjonsloven. Denne eiendommen er bebyggt og under arealgrensene for priskontroll. Det skal ikke gjennomføres priskontroll ved konsesjon for denne eiendommen.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Miranda Kamilla Kinstad Haugen og Knut Haugen på erverv av landbrukseiendom g/b/fnr 43/8, 43/33 og 155/1/474 i Øyer kommune.
2. Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår at erververne tilflytter eiendommen og tar denne som sin reelle bolig innen ett (1) år fra overtakelse og bebor den i minimum fem (5) år fra registrering av bosted.

Åsmund Sandvik
Kommunedirektør

Linda Hovde Nordås