
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 20/20

Arkiv: 033

**G/BNR 91/6 I ØYER - SØKNAD OM KONSESJON
SØKERE: IDA KRISTIN OG KNUT ERIK FRYJORDET**

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad om konsesjon datert 20.11.2019
2. Kjøpekontrakt mellom partene datert 20.11.2019

Sammendrag:

Kommunedirektøren tilrår at det gis konsesjon til Ida Kristin og Knut Erik Fryjordet på erverv av Nordre Strangstad g/bnr 91/6. Etter fradeling av gardstunet er dette en ubebygde landbrukseiendom som ved ervervet blir lagt som tilleggsareal til Søre Strangstad g/bnr 91/2 som erververne eier og driver fra før. Ervervet gir en god driftsmessig løsning, innebærer en god ressursforvaltning og tilgodeser kulturlandskapet positivt.

Saksutredning:

Ida Kristin Hagen Fryjordet og Knut Fryjordet søker konsesjon på g/bnr 91/6, Nordre Strangstad på Sør-Tretten. Selger er Alexander Elvheim.

I PU-sak 59/19 ble det gitt dispensasjon og delingstillatelse for fradeling av tunet og omkringliggende areal ca. 5 daa på landbrukseiendommen Nordre Strangstad, g/bnr 91/6. Ved jordlovsbehandlingen ble det satt delingsvilkår om at landbruksarealene skal selges som tilleggsarealer til nærliggende landbrukseiendom i drift og at det som følge av bruksrasjonaliseringen skal oppnås gode drifts- og arronderingsmessige løsninger.

Kjøperne eier nabogarden Søre Strangstad, g/bnr 91/2. Der driver de med melkeproduksjon. Ervervet vil øke gardens areal- og ressursgrunnlag. De har leid arealene i Nordre Strangstad i mange år og har innarbeidet disse som en del av gardens ressursgrunnlag.

Den avtalte kjøpesummen er kr 513.000.

Fakta om eiendommen:

Matrikkelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog, skis høy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skinn fastmark	Bebygd, samf. vann, bre	Ike klassifisert	Sum grunneiendom
0521-916 Areal i dekar																
521-916	1 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,5	117,5	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
521-916	2 av 3	M	17,8	0,0	24,6	0,0	4,6	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0
521-916	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	130,8	102,1	1,1	4,2	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0
521-155/1274	1 av 1	M	0,1	0,0	17,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,2	0,0
Sum	4		17,9	0,0	42,0	0,0	7,8	170,3	219,6	1,3	5,4	0,6	0,0	0,0	4,1	0,0

Dyrkamarka ligger ved det fradelte tunet. Deler av dyrkamarka er best egnet som beite og blir også kun brukt til beite. Innmarksbeitearealene ligger i forlengelse av dyrkamarka. Alle jordbruksarealene er brattere enn 1:5 og kan derav regnes som noe tungdrevne. En noe ugunstig arrondering bidrar også i denne retningen.

Skogen er fordelt på to teiger, begge som langstrakte teiger mellom bygd og fjell og med overvekt av areal i høgereliggende områder. Skogen er i det store og hele uthogd.

Til garden hører det seter på Holmsetra. I fjellstyrevedtak av 23. august 2017 heter det at setra faller i det fri dersom tun og seterbebyggelse blir fradelt og solgt. Det innebærer at fjellstyret kan velge å lyse ut seterløkka som ledig areal til allmenningsbruk med behov for tilleggsareal. Ved uteblivende interesse, eller at fjellstyret ikke ønsker å vise ut arealene til ny driver, kan Alexander Elvheim bli pålagt å fjerne både gjerder og en gammel låve på løkka.

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 ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Vurdering:

Det følger av rundskriv M-3/2017 at kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler på hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig. Når det gjelder konsesjonsspørsmålet har ingen krav på å få konsesjon, konsesjon skal likevel gis dersom det ikke er saklige argumenter for å avslå.

Bosettingshensynet:

Ervervet gjelder ubebygde eiendommer. Erververne bor allerede i grenda og bosettingshensynet synes å være ivaretatt.

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 tilstrebtes 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.

Nordre og Søndre Strangstad er naboeiendommer der mange av teigene har felles grenser. En sammenslåing av eiendommene vil derfor gi fordeler med færre eiendomsgrenser. Transportavstandene er korte og arealer som før har vært drevet adskilt kan framover drives i sammenheng. Hensynet til god driftsmessig løsning er ivaretatt.

Helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

Ervervene har drevet jordbruksarealene i mange år og har basert sin produksjon til en viss grad på disse arealressursene. Det er derfor en god ressursforvaltning at de nå også kan eie disse arealene. Det vil bl.a. bidra til økt motivasjon for å holde gjerder, drenering, avlingsveger og vekstkulturer vedlike. Det er også god ressursforvaltning å kunne drive større skogarealer i sammenheng.

Når det gjelder kulturlandskapet så er det positivt med salg av arealene til et husdyrbruk. Det vil gi an aktiv forvaltning av beiteområdene. Dette er viktig for å hindre gjengroing og det er helt vesentlig for å ivareta det biologiske mangfoldet i beiteområder.

Erververs kompetanse:

Erververne opplyser å ha drevet som melkeprodusenter siden 2007 og har relevant erfaring fra jordbruk gjennom hele oppveksten. Kompetansekravet anses som oppfylt.

Priskontroll

Gjennom rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 har LMD gitt retningslinjer for hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes ved behandling av konsesjonssaker. Det er avkastningsverdien som skal legges til grunn og kapitaliseringsrenten skal være 4% for

vurdering av jord- og skogarealer. Fullstendige verdivurderinger skal kun gjennomføres i saker hvor det er tvil om kjøpesummen kan tillates. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen kan vurderingen av prisspørsmålet gjennomføres på en mindre arbeidskrevende måte.

Det er ikke framlagt takst eller annen dokumentasjon som viser hvordan kjøpesummen er fastsatt. Kommunedirektøren vil derfor foreta en selvstendig verdivurdering for å kunne ta stilling til om kjøpesummen hensynstar en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Verdi av jordbruksareal avhenger mye av produktivitet og driftsforhold. Dyrkamarka er tidligere omtalt å ha driftsulemper ut fra arrondering og helling. Kommunedirektøren mener at inntil kr 3.500/daa kan aksepteres. Det er i denne summen tillagt noe tillegg for rasjonaliseringsgevinster som oppnås ved å slå naboarealer sammen. For innmarksbeitearealer som her kan godkjennes kr 2.000/daa.

Det er ikke lagt fram skogtakstopplysninger for eiendommen. Ut fra flyfoto kan det synes som om det meste av skogen hogd, det står imidlertid att enkelte mindre bestand som ikke er avvirket. Opplysninger fra skogfondsystemet viser at det har vært relativt store avvirkninger både i 2014 og 2015. Det har vært foretatt skogkulturinvesteringer i 2018. Innestående på skogfondkonto og som følger eiendommen er i underkant av kr 29.000. Kommunedirektøren mener det kan være aktuelt å godta kr 1.000/daa for produktiv skog.

Det gir følgende verdioppsett:

Dyrket mark: 3.500 kr/daa * 18 daa	63.000
Innmarksbeite: 2.000 kr/daa * 25 daa	50.000
Produktiv skog: 1.000 kr/daa * 398 daa	398.000
SUM	511.000

Ut fra verdiberegningen mener kommunedirektøren at den avtalte kjøpesummen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling og at den dermed kan aksepteres.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Ida Kristin og Knut Erik Fryjordet på erverv av landbrukseiendommen Nordre Strangstad g/bnr 91/6 slik at denne legges til landbrukseiendommen Søre Strangstad g/bnr 91/2 som tilleggsareal.
2. Det settes som vilkår at eiendommene sammenføres i matrikkelen.
3. Den avtalte kjøpesummen godkjennes.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens bestemmelser i kap IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Fylkesmannen i Innlandet som er klageinstans. En evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum
Jordbruksrådgiver