

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724

5981 Masfjordnes

ERBE & CO
ADVOKATFIRMAET DA – MNA

Advokat Eigil Erbe
Advokat Knut G. Fallrø
Advokat Roar Kjosnes
Advokat Halvor Hjelm-Hansen
Advokat Daniel Lund
Advokat Lise Skaaraas

Kontorleder Tonje Eggan

Vår ref:
49831/ 6032KGF

Deres ref:
20/100

Ansvarlig advokat
Knut G. Fallrø

Trondheim, den
27. april 2020

AD KONSESJON FOR OVERTAKING AV GNR. 44, BNR. 1 OG 6 SOLHEIM

Jeg bistår Ragnhild Solheim som er datter av avdøde Kristen Bernhard Solheim som var eier av gnr. 44, bnr. 1 og 6 på Solheim i Masfjorden kommune.

I forbindelse med arveoppgjøret etter Kristen Bernhard Solheim og overføring av ovennevnte eiendommene til Ragnhild Solheim er det fra Masfjord kommune fremlagt en negativ innstilling i sak 20/180 hvor til tilrås at det ikke gis konsesjon uten boplikt.

Saken skal nå behandles i kommunestyret den 18.05.2020.

Det anføres fra denne side at overdragelsen er untatt fra konsesjon og at eiendommen har et areal som ikke utløser boplikt. Det er ikke korrekt at eiendommene utgjør over 1000 dekar skog.

Det vises til saksframlegg fra Masfjorden kommune av 05.03.2020, hvor det innstilles på at Ragnhild Solheim ikke gis konsesjon for overtaking av gnr. 44, bnr. 1 og 6 på Solheim.

Unntak fra konsesjon

Ragnhild skal ta over eiendommen etter sin far, og er dermed unntatt fra konsesjonsplikten jf. konsesjonsloven § 5 nr. 2:

«Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

- 1. eierens ektefelle,⁴ eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn⁵ av søsken,⁵ eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden.⁶ Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.*
- 2. odelsberettiget⁷ til eiendommen.⁶»*

Unntak fra boplikt

Spørsmålet om konsesjonsfriheten utløser en boplikt på eiendommen jf. § 5, andre ledd hvor det følger:

«Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.»

Kommunen har her lagt til grunn feil areal i sitt saksframlegg. Hos Kartverket er det registrert at nr. 44, bnr. 1 har et areal på 41473,2 m² og gnr. 44, bnr. 6 har 8732,8 m².

Eiendommen består ikke av over 1000 dekar produktiv skog, slik det er anført i kommunens saksframlegg.

Vedlagt følger utskrift fra Kartverket som viser at eiendommen 44/1 i Masfjorden har et oppgitt areal på ca. 41 dekar og at den også består av 9 teiger hvorav den største er et jordsameie på ca. 107 dekar. Eiendommen 44/6 har et areal på 8,7 dekar.

En overdragelse ville her ha utløst boplikt dersom: *«fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog»*.

Med bakgrunn i ovennevnte bestrides en boplikt for Ragnhild Solheim ved overtakelse av eiendommene gnr. 44, bnr. 1 og 6.

Dersom angitt areal fastholdes bes det fremlagt dokumentasjon for arealet.

Med hilsen
ERBE & CO. DA

Knut G. Fallrø

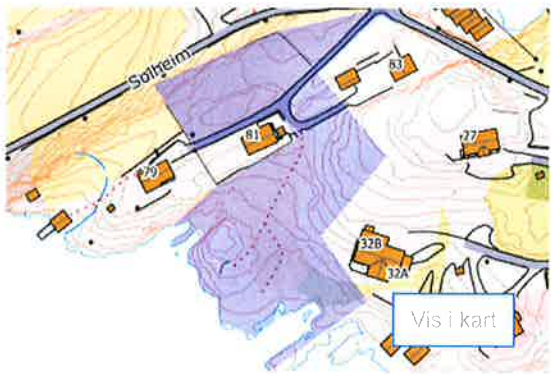
Advokat

E-post: knut.fallroe@erbe.no

MASFJORDEN 4634-44/6

INFORMASJON FRA GRUNNBOKEN

Se hva som er tinglyst på eiendommen



Eiendom



Type	Grunneiendom
Kommune	4634 MASFJORDEN
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	6
Bruksnavn	NESSET
Tinglyst	Ja
Koordinater	6787899 -16096 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	8 732,8 m ²
Arealmerknad	Uavklarte grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

Adresser



Eiendommen har ingen adresser



Bygninger (2)

Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

MASFJORDEN 4634-44/1
Eiendommen har flere adresser

INFORMASJON FRA GRUNNBOKEN

Se hva som er tinglyst på
eiendommen



Eiendom

Type	Grunneiendom	Koordinater	6788100 -16045 (32633)
Kommune	4634 MASFJORDEN	Areal/historisk oppgitt areal	41 473,2 m ²
Gårdsnummer	44	Arealmerknad	Uavklarte grenser, Fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Bruksnummer	1	Under sammenslåing	Nei
Bruksnavn	SOLHEIM	Grunnforurensning	Nei
Tinglyst	Ja	Seksjonert	Nei
		Festegrunner	Ja
		Kulturminner	Nei

Adresser (3)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Kringlevegen 644	5983 HAUGSVÆR	SOLHEIM	Masfjorden	MATRE
Solheim 11	5983 HAUGSVÆR	SOLHEIM	Masfjorden	MATRE
Solheim 22	5983 HAUGSVÆR	SOLHEIM	Masfjorden	MATRE

Bygninger (10)

Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Frødet	Næringsgruppe	Bygningsendring
15175923	183 - Naust båthus sjøbu	Rammetillatelse	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
176570598	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
176570601	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei	Jordbruk, skogbruk og fiske	
176574410	183 - Naust båthus sjøbu	Tatt i bruk	Nei	Nei		
176574429	219 - Annen industribygning	Tatt i bruk	Nei	Nei		
176574496	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
176574518	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Ja	Nei		
176574526	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
176574534	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei		
176574577	216 - Bygn.for vannfors.bla. pumpest	Tatt i bruk	Nei	Nei		

Teiger (9)



Eiendomsteiger, uteareal og anleggsprosjeksjonsflater

Type	Koordinatør	Areal	Merknader
Eiendomsteig Uregistrert jordsameie	6788303 -15631 (32633)	107 368,6 m ²	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	6788180 -15970 (32633)	15 700,9 m ²	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	6788100 -16045 (32633)	15 384,9 m ²	Uavklarte grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	6788243 -16077 (32633)	4 267,3 m ²	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig Uregistrert jordsameie	6788304 -15768 (32633)	3 344,1 m ²	Hjelpelinje veggkant
Eiendomsteig	6788173 -15900 (32633)	3 198,9 m ²	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje veggkant
Eiendomsteig	6788188 -16099 (32633)	2 831,3 m ²	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje veggkant
Eiendomsteig Uregistrert jordsameie	6788258 -15843 (32633)	1 097,8 m ²	Hjelpelinje veggkant
Eiendomsteig	6788753 -16333 (32633)	89,9 m ²	Fiktive grenser

Festegrunner (2)



Festegrunner på eiendommen

Festegrunn

[4634-44/1/2](#)

[4634-44/1/4](#)



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Teknisk utval	

Sakshandsamar:	Teknisk, miljø og landbruk			Håvard Tveit	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/180	Klassering:	

Søknad om konsesjon for overtaking av gbnr 44/1 og 6 Solheim

Masfjorden kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 1 ikkje konsesjon til Ragnhild Solheim for overtaking av gbnr 44/1 og 6 på Solheim.

Heimel: Konsesjonslova § 1

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ragnhild Solheim søker om konsesjon for overtaking av heimegarden gbnr 44/1 og 6 på Solheim.

Fakta

Gbnr 44/1 har slike arealressursar:

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikkelnummer	Antal teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf. vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunnneiendom
B 4634-44/1 Areal i dekar									
4634-44/1	6	20,8	2,4	0,0	7,3	10,8	0,3	0,0	41,6
4634-44/6	2	0,0	0,0	3,5	0,0	4,7	0,6	0,0	8,8
Sum	8	20,8	2,4	3,5	7,3	15,5	0,9	0,0	50,4

I tillegg kjem eit stort utmarksområde med uavklarte grenser mellom bnr 1 og 2. Dette arealet utgjør mykje over 1000 daa produktiv skog. Nær slekt som overtek landbrukseigedomar med over 500 daa produktiv skog, får eit lovbestemt krav om å bu på eigedomen innan eitt år etter overtaking. Ragnhild Solheim ynskjer ikkje å busetje seg på eigedomen på noverande tidspunkt, og må difor søkje om konsesjon. Eigedomen har eit godt våningshus, og innmarka vert utleigd til ein bonde med sauehald. Familien har hogd litt skog årleg i mange år, og ynskjer på få gjennomført eit jordskifte mellom bnr 1 og 2 for å gjere det lettare å få gjennomført hogst.

Vurdering

Konsesjonslova har slikt føremål:

§ 1. (lovens formål)

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, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Masfjorden kommune ynskjer busetjing over heile kommune, så bustadomsynet gjer seg gjeldande for Solheim. Innmarksressursane vert i vare tatt gjennom bortleige av innmark, og det har vore noko utnytting av skogen. Administrasjonen finn busetjingsomsynet som det avgjerande i vurderinga av om konsesjon skal gjevast. I utgangspunktet har Masfjorden kommune som praksis å setje vilkår om buplikt ved konsesjonssøknader med brukande bustadhus. Ved nokre høve har ein gjeve ein tidsfrist på 5 år for busetjing, men dette er ikkje eit rimeleg vilkår å setje for denne søknaden sidan søkjar oppgjev at busetjing på Solheim først kan vere aktuelt på eit seinare tidspunkt. Det har også vore gjeve konsesjon til nær slekt utan vilkår om buplikt i tilfelle der det har vore naudsynt med vesentleg rehabilitering for å få huset til akseptabel standard som heilårsbustad.

Konklusjon

Bustadomsynet er ei viktig vurdering for Masfjorden kommune ved handsaming av konsesjonssaker. Administrasjonen tilrår difor at ein ikkje gjev konsesjon utan buplikt i saker med brukande bustadhus i attraktive buområde. Søknaden til Ragnhild Solheim bør såleis ikkje innvilgast.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom etter konsesjonslova - gbnr 44/1 og 44/6	73810	05.03.2020
--	-------	------------