

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	18/205

61/3, Rivenes - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom

Vedlegg:

61/3 - Rivenes - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonslova

Kjennelse Bergen Tingrett

Salgsoppgåve

Konsesjonskart for 61_3

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Terje Mostrøm for kjøp av landbrukseigedomen "Rivenes", gnr. 61 bnr. 3 i Osterøy kommune.

Det blir med bakgrunn i Konsesjonslova sett vilkår om det innan 1 år blir laga ein skjøtselplan for eigedomen, jf. § 11 som kommunen kan godkjenne.»

Plan- og kommunalteknisk utval - 038/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Terje Mostrøm for kjøp av landbrukseigedomen "Rivenes", gnr. 61 bnr. 3 i Osterøy kommune.

Det blir med bakgrunn i Konsesjonslova sett vilkår om det innan 1 år blir laga ein skjøtselplan for eigedomen, jf. § 11 som kommunen kan godkjenne.»

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Terje Mostrøm (heretter kalla konsesjonssøkjjar) søker konsesjon for overtaking av gnr. 61 bnr. 3 (heretter kalla konsesjonsbruket).

Føremålet med kjøpet er på sikt å drive garden som eit lite småbruk med dyr. Vidare ynskjer han å sette bygningsmassen i stand igjen for å få fram dei fine kulturlandskapet med gamle tufter / grunnmurar og steingardar.

Arealopplysningar for 61/3, jf. Arealressurskart M5 (AR5)

Jordbruksareal			Skog		Anna areal	Totalt
Fulldyrka	Overfl.d	Beite	produktiv	ikkje prod.	*)	
6,9	0,0	0,0	143,4	3,2	1,9	155,4

*) 1,9 daa bygd areal, samferdsel m.m.

Garden disponerer i tillegg eit utmarksareal på om lag 250 daa, som i gamle dagar blei brukt til støling.

Eigedomen er blitt seld etter reglane i tvangslova. Sal på tvangssalg avgrensar kjøpar sine rettar i samsvar med avhendingslova.

Avtalt pris er kr. 1.510.000,-. Det blir vist til vedlagt salsoppgåve med takst.

Med bakgrunn i at huset som står på eigedomen er til nedfalls blir det søkt om fritak for bu og driveplikt.

Arrondering og jordbruksmessige tilhøve

Landbrukseigedomen er spreidd på 6 teigar. Eigedomen har berre knapt 7 daa jordbruksareal.

Jordbruksarealet er prega av gjengroing, og vil krevje litt innsats for å kome i tilfredsstillande stand.

Bruket har ikkje vore i drift på lang tid. Det er ikkje veg til hovudteigen der «bygningane/tuftene står.

Skog (områdetakst)

Det går fram av områdetaksten i frå 1998 at det er registrert 155 daa totalt areal og 83 daa produktivt skogareal. Skogen er driftsmessig bratt og lite tilgjengeleg.

Totalt volum skog (ståande kubikkmasse) er utrekna til 669 daa med 8,1 m³ / daa. Tilvekst er utrekna til 42 m³ / år. Produksjonsevnen er utrekna til 60 m³. Rotnetto ved uttak av hogstmogen gran vil vere avgrensa.

Det meste av skogen er i hogstklasse 3 (1998).

Bygningar på eigedomen:

Bygningstype	Grunnflate, m2	Byggeår	Etasjar	Teknisk tilstand
Våningshus	99	1870	2,5	Dårleg
Driftsbygning	69	?	2	Dårleg
Løe	59	?	2	Dårleg
Naust (1/2)	17	1850	1	Dårleg
Silo	12	19?		Dårleg
Uthus	16	?	1	Dårleg

Småbruket er eit rekketun. Bygningane er i svært dårleg stand. I salsoppgåva står det at bygningane har kollapsa og det står grunnmur og delvis reisverk igjen.

Eigedomen ligg i eit område med mange arkeologiske funn. Det er spor tilbake til førhistorisk busetjing på eigedomen heilt tilbake til yngre steinalder. Dette vil avgrense bruken av eigedomen.

Eigedomen ligg i kommuneplanen sin arealdel innanfor LNF området der deling og bygging utanfor næring ikkje er tillate.

Konsesjonssøkar eig frå før gnr. 60 bnr. 69 og ei hytte på gnr. 70 bnr. 9 i Osterøy kommune.

Søkar sine planar med eigedomen (frå søknaden):

Søkjaren har opplyst at planane hans for bruk av eigedomen er på sikt å drive garden som eit lite småbruk med dyr. Vidare ynskjer han å sette bygningsmassen i stand igjen for å få fram dei fine kulturlandskapet med gamle tufter / grunnmurar og steingardar. Han ynskjer også å drive skogbruk med uttak av tømmer og ved. Med eige sagbruk ynskjer han å utnytte resursane på eigedomen til reparasjon og igjenoppbygging.

Bruken av eigedomen i dag (frå søknaden):

Eigedomen er til nedfalls etter å stått ubrukt i mange år. Eigedomen er prega av gjengroing og

mangel på vedlikehald.

Søkjar har opplyst at han har erfaring med dyrehold og har drive med skogbruk.

Søkjar har svara nei på spørsmålet om å busetje seg på eigedomen innan 1 år – og sjølv bu på eigedomen i minst 5 år.

Til dette har søkjar opplyst at våningshuset ikkje er i bebueleg tilstand. Men han har planar om å bygge eit nytt hus på eigedomen for å på sikt kunne bu på eigedomen.

Konsesjonssøkjar bur på Votlo, vel ein km unna.

Søknaden blir vurdert etter konsesjonslova.

Vurdering

Kjøpet av landbrukseigedomen Rivenes, gnr. 61 bnr. 3 er omfatta av konsesjonslova § 2. Det fell ikkje inn under nokon av unntaka frå konsesjonsplikt i konsesjonslova kapittel 3 (§§ 4 og 5).

Lovgrunnlag:

Om kommunen skal gje konsesjon kviler på ein konkret og individuell vurdering, jf. rundskriv M-2/2009, pkt. 8.1.

Ved vurderinga av saka skal ein ta utgangspunkt i søkar sitt føremål med ervervet. Dette føremålet skal vurderast opp mot kva relevante samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i saka, jf. konsesjonslova § 1.

Med samfunnsinteresser ligg det blant anna vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnleg for samfunnet.

Når det gjeld landbrukseigedomar skal ein særleg vurdere søknaden med omsyn til § 9.

I §9 (Særlege forhold for landbrukseiendommer) står det:

«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas 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 løysning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.»

Ved avgjersla av søknaden om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål skal det og leggast vekt på føremålet med jordlova, jf. § 1 i jordlova

Omsynet til busetnaden i området

Tilstanden til våningshuset er godt dokumentert gjennom salsoppgåva og taksten samt bilete som er vedlagt søknaden. Det er ikkje vegtilkomst til eigedomen, men det er i salsoppgåva opplyst at bruket har vegrett frå Fv 361.

Det går fram av konsesjonslova § 9 første ledd nr. 1 at det skal leggast særleg vekt på om ervervar sitt føremål vil ivareta omsynet til busettinga i området.

Rådmannen legg til grunn at huset er i så dårleg stand at det ikkje er aktuelt å pålegge buplikt. Det er heller ikkje vegtilkomst til eigedomen (der bygningane står).

Driftsmessig løysing

Det er et nasjonalt mål å skape eit robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønsemd. Dette inneberer bl.a. at ein må tilstrebe ein bruksstruktur som gjer grunnlag for å redusere kostnadane og tilpasse drifta til endringar i rammevilkåra for norsk landbruk. Eigedomsstorleiken og arronderinga av areala er viktige faktorar for å få dette til. Det skal derfor leggast vekt på om ervervet inneberer ein "driftsmessig god løysing". Søkjar har opplyst at han vil drive eigedomen med dyr og skogsdrift.

Med bakgrunn av at det er berre 6 daa jordbruksareal på eigedomen og at det ikkje er vesentleg landbruksdrift på Rivenes ser rådmannen søkjar sine planar (føremål) for kjøpet ervervet som ei god driftsmessig løysing. Særleg med bakgrunn i dei kulturhistoriske og kulturlandskapsmessige verdiar som bruket har. Den driftsmessige rasjonaliseringseffekten ved å tillegga eigedomen som tilleggsjord vil vere liten.

Ervervar sin kompetanse (skikkaheit)

Etter rundskriv M-2/2009 er det ikkje noko krav om formell landbruksutdanning, og «en skal vise varsemnd når ein vurderer spørsmålet» om skikkaheit.

Ein vurderer det og slik at dette må vurderast med bakgrunn i resursgrunnlaget på bruket. Med bakgrunn i eigedomen sitt svake resursgrunnlag er søkaren kvalifisert til å ta over gardsbruket og drive den slik han har oppgjeve i søknaden. Ein vurderer søkaren som godt skikka til å ta vare på dei kulturhistoriske verdiane på eigedomen.

Omsynet til ei heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet

Søkar sine planar for bruket om på sikt å drive garden som eit lite småbruk med dyr og å sette bygningsmassen i stand igjen for å få fram dei fine kulturlandskapet med gamle tufter / grunnmurar og steingardar **er eit godt utgangspunkt for ei heilskapleg resursforvaltning og kulturlandspaet. Kommunen legg til grunn at fast busetting av eigaren sjølv gjev dei best føresetnad for å ta heile eigedommen sine ressursar i bruk som varetek ressursane og kulturlandskapet på garden.**

Søkjar bur i området i kort avstand til bruket og planlegg med tida å flytte til bruket. Det er ikkje pårekeleg med drift på eigedomen der det er trong for dagleg (kontinuerlig / tilsyn) slik det kan være for enkelte husdyrproduksjonar. Ein finner det derfor ikkje naudsynt at ervervar må busette seg på eigedommen for å kunne drive den.

Prisvurdering

Ved avgjer av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål har Departementet bestemt at kommunen skal gjennomføre ein priskontroll på bygd eigedom med over 35 dekar med fulldyrka og overflatedyrka jord. Momentet skal i vurderinga ha særleg vekt.

Etter § 9 a andre punktum skal det gjerast priskontroll ved konsesjonsbehandlninga av erverv av ubygd eigedom uavhengig av eigedomen sin storleik.

Etter § 1 andre ledd nr. 1 i «Forskrift av 8. desember 2003 om saksbehandling i kommunane ...» har kommunane plikt til å vise korleis prisvurderinga er gjort for dei ulike delane.

«§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

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

Rammene for priskontrollen er rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-/2010 og M-2/2012.

Landbruks- og matdepartementet kom i 2017 med nytt rundskriv, M – 3/2017, om prisvurdering.

Etter Rundskriv M-3/17 er det ikkje priskontroll for erverv av landbrukseigedomar med bustadhus o.a. under 3,5 mill. kr.

Denne beløpsgrensen gjeld for eigedomar med bustad som har ein standard slik at kjøparen kan flytte til eigedomen. Våningshuset her er i for dårlig stand til at denne eigedomen fell utanfor priskontrollen. Sjølv om kjøpesummen er lågare en prisgrensa skal det derfor gjerast en prisvurdering av denne søknaden.

Målsetjinga bak priskontrollen er å legge til rette for å nå måla om å sikre rekruttering til landbruket, langsiktig god ressursforvaltning og stabile heiltids- og deltidsarbeidsplasser.

Skal dei landbrukspolitiske måla nåast, er det naudsynt at prisnivået på landbrukseigedomar ikkje overstig areala sin produksjonsverdi, den tekniske verdien av bygningane og den verdien eigedomen har som bustad. Tanken er at eigedomen skal kunne finansierast ved innteninga frå landbruket, slik at ein kjøpar ikkje skal være avhengig av å ha urimeleg høg eigenkapital. Kommunen må vurdere om den avtalte prisen er på et nivå som gjer det mogleg for den nye eigaren å betale kjøpesummen med inntektene frå gardsdrifta.

Fylgjande verdissettingsprinsipp skal nyttast ved verdivurdering av landbrukseigedom:

- For jord og skog nyttast avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygningar (driftsbygningar, våningshus, kårhus) nyttast kostnadsverdi (nedskrive gjenskaffingsverdi).

Prisvurdering av 61/3

Arealkategori	Daa	Pris / daa	Sum
Fulldyrka	6,9	5000	34500
Produktiv skog, Særs høg bonitet	143,4	600	86040

Anna areal	5,1	500	2550
Del i felles utmark, 250 daa. Jaktrett			
Verdi for jord og skog			123 090

Bygninger	Nedskr. verdi
Våningshus	30 000
Naust	15 000
Sum verdi bygninger	45 000

Det blir vis til vedlagt takst utarbeida av Jørgen Frønsdal som har vurdert verdien av eigedomen til kr. 500.000,-. Med bakgrunn i at det gjeld ein liten landbrukseigedom er rådmannen samd med totalverdien som takstmannen har sett på eigedomen.

Konklusjon.

Rådmannen har vurdert søknaden med omsyn til busetjingsomsyn, driftsmessig god løysing, skikkaheit, heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet og kome til at søknaden oppfyller desse omsyna.

Prisen som er avtalt er høg og overstig den produksjonsverdi, den tekniske verdien av bygningane og den verdien eigedomen har som bustad. Men rådmannen har kome til at resursgrunnlaget på eigedomen er svært avgrensa og er utan vegtilkomst (tunet) og eit for høg pris ikkje bør vere avgjerande for om konsesjon skal gjevast. Særleg med bakgrunn i at eigedomen er lite eigna til vanleg landbruksdrift. Etter rundskriv M-3/2017 skal det gjerast ein heilskapleg vurdering av alle momenta samla. Så sjølv om prisen er for høg, kan kommunen gje konsesjon etter ein samla vurdering.

Rådmannen kjem til at det med bakgrunn i at Terje Mostrøm bør få konsesjon på erverv av Rivenes, gnr. 61 bnr. 3.