

Vedlegg 3



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstелефон
Per Albert Lund, 55 57 21 74

Vår dato
23.04.2013
Dykkar dato

Vår referanse
2012/6482 422.3
Dykkar referanse

Trygve Tønnesen
Kaikanten
5286 HAUS

**Søknad om konsesjon til overtaking av gnr. 58 bnr. 1 Askeland i Osterøy kommune.
Klagesak.**

Kva saka gjeld:

Trygve Tønnessen har kjøpt eigedomen gnr. 58 bnr. 1 i Osterøy for kr. 700.000.- Seljar er Arman Valen Orneung Andersen.

Arman Valen Orneung Andersen fekk konsesjon til overtaking av eigedomen i 2003 med vilkår om bu- og driveplikt. Andersen flytta ikkje til eigedomen og kommunen gjorde 15.08.2011 vedtak om å trekkje konsesjonen attende og ga Andersen frist til 20.11.2011 med å selje eigedomen til nokon som lovleg kan erverve den.

Trygve Tønnessen har 12.12.2011 søkt om konsesjon til overtaking av eigedomen. Som vedlegg til søknaden er brev av same dato. Om føremålet med kjøpet opplyser han i brevet m.a.:

"Eiendommen som nå søkes konsesjon for skal inngå i eksisterende næring som supplement for blant annet turistdriften vår. Det vil bli planlagt å bygge en profesjonell natur – hinderløype for bruk i kurs hvor teambuilding er tema. Andre personer kan privat få benytte anlegget som en samfunnsutviklende faktor i nærmiljøet. Vi skal utvikle eiendommen med tanke på hest og hestebbruk opp mot vår lokale reiselivssatsning, men også på det private nivå da familien allerede driver med hest på et relativt høyt plan. Vi vil vurdere satsning på villsau til bruk i nær og lokalmatsatsningen til Kaikanten Kurs & Konferansesenter. Det vil bli vurdert å etablere en hjortefarm for produksjon av viltkjøtt for salg. Det vil bli tilrettelagt for "selvhugg" dvs. salg av ved på rot fra merkede felt i et "prosjekt definert som tilbakesoring av kulturlandskap" for deretter å forsøke å etablere beiteområder for hest."

Brevet har vidare utgreiing om eigedomen sine areal, tidlegare drift, bygningar og tilstanden til desse. Dessutan er det gjeve merknader som knytter seg til lovverk i konsesjonslov og odelslov. Avslutningsvis vert det vist til at søknaden gjeld konsesjon for eigedomen med fritak for bo- og driveplikt.

Eigedomen ligg på garden Askeland eit stykke nord for Haus i Osterøy. Iflg. "Skog og landskap" sine opplysningar er eigedomen på i alt 247.8 daa og delt i ein utmarksteig og to teigar på innmarka. Bruket er registrert med 1.8 daa overflatedyrka jord, 0.9 daa

innmarksbeite, 77.5 daa skogareal av Super og Høg bonitet, 16.5 daa myr og 151.7 daa anna areal. Eigedomen har våningshus (bygd 1900) og driftsbygning som begge er i dårleg stand.

Det ligg ved søknaden desse dokumenta:

Overtagelsesprotokoll (Eiendomsmegler Vest) 18.11.2011

Tilstandsprotokoll bolighus frå Odd Langhelle, 5.11.2011

Verdi- og lånetakst over eigedomen frå taksting. Rune Hestnes 4.06.2009.

Div. foto frå våningshuset.

Søknaden vart handsama av kommunen v/plan- og kommunalteknisk utval i møte 11.04.2012

Det vart gjort slikt vedtak:

"Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jfr. § 2 konsesjon til Trygve Tønnessen for kjøp av eigedomen "Askeland" gnr. 58 bnr. 1 i Osterøy kommune som sjølvstendig bruk.

Det vert sett vilkår om upersonleg buplikt, jfr. § 11 i konsesjonslova. Fristen for å oppfylle buplikta blir godkjent utsett med inntil 2 år. Driveplikta går fram av jordlova § 8."

Vedtaket er påklaga av sækjar ved brev 11.05.2012. I klagen syner han til at gardsbruket har vore ute av drift dei siste 30 år og at nytt våningshus vart tillatt bygd på bruket då det gamle huset ikkje lenger var bebueleg. Det nye huset er sidan frådelt bruket og frådelinga er godkjent etter jordlova. I klagen vert det også synt til reglane i odelslova § 27a, første ledd og konsesjonslova § 5, siste ledd om høve til å gje fritak frå buplikta. Det vert hevda at kommunen sitt vedtak der det er sett krav om rehabilitering av eigedomen for utleige innan 2 år med etterfølgjande upersonleg buplikt er i strid med regelverket. Det vert vidare vist til planane for eigedomen til hestehald og at garden vart kjøpt m.a. for å vidareutvikle dette. Det vert vist til at eigedomen er utan driftsbygning og utan veg og dermed må reknast som ubebygd.

Osterøy kommune v/plan- og kommunalteknisk utval har i møte 17.10.12 handsama klagen. Kommunen tok ikkje klagen til følgje.

Advokat Edmund A. Bolstad har i brev 13.12.2012 på vegne av sækjarane kome med merknader i saka. Det vert presisert at klagen gjeld vilkåret om upersonleg buplikt på eigedomen. Det vert her presisert at den sentrale klagegrunnen er at det ikkje kan påleggjast buplikt fordi eigedomen ikkje har våningshus som kan brukast som heilårsbustad. Eigedomen må difor reknast som ubebygd. Det kan ikkje påleggjast buplikt for slike eigedomar i medhald av § 5, andre ledd. Vidare heiter det: *"I kommunen si saksutgreiing er det ikkje teke stilling til om bustadhuset er ubrukeleg p.g.a. alder eller forfall. Vedtaket er difor gjort på eit mangelfullt faktisk grunnlag, noko som er ein sakshandsamingsfeil, jfr. forvaltningslova § 17".*

Det vert vidare vist til vedlagt takst 30.nov. 2012 av takstmann Roar Kristoffersen som konkluderar med at *"det vil være sannsynlig at alt av trekonstruksjoner over grunnmur må gjenbygges i sin helhet da det er lite lønnsomt å foreta lokale utbedringer p.g.a. vesentlige skader."*

Det vert vidare hevda at det ikkje er vanlig praksis i konsesjonssaker å stille vilkår om at kjøpar av ubebygd landbrukseigedom må etablere ny busetnad.

Det vert kravd at fylkesmannen gjer nytt vedtak om konsesjon og at vilkåret om upersonleg buplikt vert oppheva.

Fylkesmannen v/landbruksdirektør Ole Bakkebø og seniorrådgjevar Per Albert Lund hadde synfaring på staden 18.04.2013.

Fylkesmannen sine merknader til klagen:

Rettsleg grunnlag:

Etter forvaltningslova § 34 kan klageorganet prøve alle sider ved saka. Der klagen gjelder vedtak fatta av kommunalt organ, skal likevel statleg klageorgan legge vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønnet.

Konsesjonslova har til føremål å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, m.a. for å tilgodesjå framtidige generasjonar sitt behov, landbruksnæringa, trongen for utbyggingsgrunn, omsynet til miljøet, almenne naturverninteresser og friluftssinteresser og omsynet til busettinga, jfr. lova § 1.

Etter konsesjonslova § 11 kan konsesjon gjevast på slike vilkår som i kvart enkelt tilfelle må reknast som påkravd av omsyn til dei føremåla lova skal fremje. Sjølv om eigedomen har lite jordbruksareal, legg fylkesmannen p.g.a. ressursar i skog og utmark til grunn at eigedomen er å rekne som ein landbrukseigedom, jfr. lova § 11. Fylkesmannen er såleis usamd med konsesjonssøklar som ikkje finn eigedomen rekningsvarande til landbruksdrift. Konsesjonsstyresmakten skal ut frå omsynet til busetting, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet ta stilling til om det er påkravd å stille vilkår om buplikt, og om buplikten skal vere upersonleg eller ein personleg plikt for eigaren, jfr. lovas § 11.

Konsesjonssøklar er ikkje i nær slekt med overdragar og eigedomen er over grensa for 0-konsesjon og dermed omfatta av hovudregelen om konsesjonsplikt i lova § 2. Dette er ein ordinær konsesjonssak etter konsesjonslova § 2 og reglane om lovbestemt buplikt i konsesjonslova §§ 5 og 7, som i praksis krev at våningshuset må vere bebueleg, får dermed ikkje direkte verknad i denne saka, slik klagar og advokaten hans synest å meine.

Nærare om klagen:

Klagen gjeld vilkåret som er sett om upersonleg buplikt på eigedomen. Busettingsomsyn er eit relevant omsyn, jfr. lovas § 1. I saker om lovbestemt buplikt etter konsesjonslova § 5 ved overtaking frå odelsberettiga eller nær slekt og i 0-konsesjonssaker etter konsesjonslova § 7 er det eit vilkår for buplikt at eigedomen har eit bustadhus som er bebueleg. Dersom huset p.g.a. alder og/eller manglande vedlikehald må reknast som ubebueleg, fell buplikt/konsesjonsplikt bort i desse sakene. Saka her gjeld imidlertid ein ordinær konsesjonssøknad der buplikt i prinsippet kan påleggast som vilkår anten personleg eller upersonleg sjølv om huset ikkje er bebueleg slik det framstår på søknadstidpunktet. Om det er bustadhus på eigedomen og om huset er bebueleg er likevel eit relevant moment som må vektleggjast i totalvurderinga. Om busettingsomsyn er det i landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-2/2009 om konsesjon og boplikt s.25 bl.a. uttalt:

"Etter konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2 er busettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om busettingshensynet 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."

Busettingsomsyn er eit av mange viktig samfunnsomsyn som konsesjonslova skal ivareta og som det er heilt legitimt å vektleggje i konsesjonssaker. Samtidig er eit vilkår om buplikt eit relativt inngripande vilkår overfor søker, sjølv om det i denne saka er tale om upersonlig buplikt. Det er eit krav i konsesjonslova at vilkåret er nødvendig, jfr. § 11: "vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme." Nekting av konsesjon eller konsesjon på vilkår må ikkje indirekte verke som eit salsforbod for seljar. Det må vurdast om det er sannsynleg at andre vil kjøpe eigedomen og oppfylle vilkåret om å busetje seg der. Er dette ikkje sannsynleg, må det gjevast konsesjon utan vilkår om busetting.

Kommunen har til støtte for å setje vilkåret om buplikt vist til at det er negativ folketalsutvikling i området og at det er eit uttalt ønskje om at eigedomar som denne vert nytta til bustad for å sikre busetnaden i området.. Det vert også vist til at kommunen for denne eigedomen trakk attende konsesjonen og påla eigar å selje eigedomen p.g.a. manglande oppfylling av buplikta. Kommunen har også innført 0-konsesjonsforskrift for å ivareta busettingsomsynet .

Fylkesmannen legg til grunn opplysningane som er gjeve i takst 30.nov. 2012 av takstmann Roar Kristoffersen. Huset er pr. dato ikkje tilkopla el.straum og det elektriske anlegget i huset er saman med div. annan innreiking tatt ut. Det er vidare opplyst at huset er uisolert og ikkje har innlagt vatn. Det er ikkje køyrbar veg fram til huset. Det er konstatert at huset bygningsmessig er i dårleg stand og krev omfattande og kostbar opprusting, herunder grunnarbeid, for å verte bebueleg og at kostnadene kan nærme seg kostnad ved nybygg eller endog overstige desse.

Klagar ga i konsesjonssøknaden uttrykk for at han ikkje ville busetje seg på eigedomen. Det er vist til at han bur i kommunen, ca. 4 km frå eigedomen. Kommunen si vurdering var då at det var aktuelt å setje vilkår om upersonleg buplikt. Det kan kritisrast at kommunen ikkje framla for søkjar framlegget om vilkår om upersonleg buplikt, og eventuelt vurderte å nekte konsesjon dersom han ikkje ville godta eit slikt vilkår.

Kommunen opplyser at det i Osterøy er stor pågang for å få kjøpe landbrukseigedomar for å bu på og drive. Sjølv om gnr. 58 bnr. 1 har små jord- og skogbruksressursar er det ein bra buplass, men tilstanden til våningshuset på eigedomen er slik at fylkesmannen er i tvil om det er pårekneleg at nokon vil kjøpe eigedomen og ruste det opp med sikte på busetting. Dersom huset skulle vore vurdert etter 0-konsesjonsregelen, er det openbernt at det ikkje ville kunne påleggjast buplikt. Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal; det er lite areal, bratt og over tid tilvakse med skog. //

Fylkesmannen har forståing for at kommunen ønskjer å praktisere bupliktreglane strengt til støtte for å oppretthalde og eventuelt auke busettinga i kommunen. Fylkesmannen meiner likevel at vilkåret som krev at eigaren gjer ei slik kostbar opprusting av huset som her synest nødvendig, er eit sovidt tyngjande og urimeleg vilkår for konsesjon at det ikkje kan oppretthaldast.

Vedtak:

Fylkesmannen syner til sine merknader til klagen og gjev klagar medhald.
Vilkår om upersonleg buplikt som vart sett i Osterøy kommune sitt vedtak av 11.04.2012 i denne saka, fell bort.

Med helsing

Ole Bakkebø e.f.
landbruksdirektør

Per Albert Lund
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Osterøy kommune v/landbruksansvarleg

5282 LONEVÅG