



SAKSFRAMLEGG

Styre, råd, utval	Sak nr	Møtedato
Saker til politisk handsaming i andre kommunar i landbrukssamarbeidet - vedtak Landbrukskontor for Fusa, Os, Tysnes og Samnanger		

GBNR 36/1 - Jarland - Handsaming av søknad om konsesjon 1242 - Samnanger - Tim Arve Tveit

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Samnanger kommune avslår Tim Arve Tveit sin søknad om konsesjon for gnr. 36 bnr.1. Kommunen gjev ikkje fritak frå den lovpålagde buplikta på egedomen.

Vedtaket har heimel i Konsesjonslova § 1 § 5 og § 9.

Saksframstilling:

Vedtaksmynde: Naturutvalet

Vedlegg: Sjå nederst i saka

Faktiske opplysningar:

Tim Arve Tveit har søkt konsesjon for landbrukseigedomen gnr.36 bnr. 1 i Samnanger kommune. Han har overteke bestefaren sin eigardel i sameiget for egedomen. Jamfør konsesjonslova § 5, er sal av egedom til eit barneborn ei overdraging som ikkje er treng konsesjon. For bygd eigendom der fulldyrka og overflatedyrka jord er meir enn 35 dekar, eller der egedommen består av meir enn 500 dekar skog er konsesjonsfridomen på vilkår av at kjøpar buset seg på egedomen innan eitt år og sjølv bur der i minst 5 år. Tveit søkjer konsesjon fordi han ikkje ynskjer å busetje seg på egedomen.

Landbrukskontoret var på synfaring i tunet på egedomen 02.12.19.

Areal: I følgje gardskartet (nibio.no) har egedomen totalt 1518,8 dekar. Av dette er 13,1 dekar fulldyrka jord, 5,3 dekar innmarksbeite, 930,9 dekar produktiv skog, 564,4 dekar anna marslag og 5,1 dekar bygd,samf.,vatn.

Eigartilhøve : GBNR 36/1 er eit sameige med 11 partar.

Bygningar: På eignedomen er det eitt våningshus frå kring 1860. Det er ei eldre løe og to mindre bygg (uthus/garasje). Søkjar skriv at husa på eignedomen er i dårleg stand.

Drift /busetnad : Om lag 9 dekar av dei fulldyrka areala vert slått av ein gardbrukar i kommunen. Der er ingen som bur på eignedomen i dag. Eignedomen var busett fram til byrjinga av 1970-talet. Huset har også vore brukt som bustadhus ein vinter no i seinare tid av eitt av borna til ein av eigarane. Elles har huset vore nytta til feriebustad.

Føremål med kjøpet: Tim Arve Tveit vil overta farfaren sin 1/11 part i eignedomen. På sikt vil han prøve å få kjøpe fleire andelar i eignedomen. Ha ynskjer å setje i stand bygningane og på sikt få drift på garden.

Kjøpesum: 50 000,-

Rettsleg grunnlag for vurdering:

Etter konsesjonslova §2 kan fast eigedom ikkje ervervast utan løyve med mindre det er gjort unntak i lov eller forskrift. I denne saka er det naudsynt med konsesjon på ervervet fordi ervervar ikkje ynskjer å busetje seg på eignedomen. Konsesjon skal vurderast etter konsesjonslova sine paragrafar 1, 5 og 9.

Konsesjonslova §1 seier: *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 friluftssinteresser.
5. hensynet til bosettingen

Det går fram av §5 (unntak på grunnlag av erververens stilling) første ledd pkt. 1: *Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er: eierens ektefelle, 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 barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.*

Vilkåra for dette fritaket går fram av § 5 andre ledd : *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 (slektskap og odel) betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.*

Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål.

Konsesjonslova § 9 seier: *Ved avgjørelse av søknad om 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.
- Første ledd pkt. nr. 3 gjeld ikkje sak der nær slekt eller odelsberettiga søker konsesjon fordi dei ikkje skal oppfylle buplikta etter § 5 andre ledd.

Jamfør § 9 fjerde ledd skal det i slik sak i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant anna leggast vekt på storleiken på eigedomen, avkastningsevne og husforhold. Søkjar sin tilknytning til eigedomen og søkjar sin livssituasjon kan leggast vekt på som eit korrigerande moment.

Vurdering

Kommunen kan gje konsesjon, avslå, eller fastsetje slike konsesjonsvilkår som er nødvendig med omsyn til måla lova skal fremja. GBNR 36/1 er ein landbrukseigedom som ligg i LNF område. Konsesjonsloven § 9 fjerde ledd i lag med første ledd viser dei moment som skal leggast vekt på dersom nær slekt søkjer konsesjon fordi buplikta etter konsesjonsloven § 5 andre ledd ikkje skal oppfyllest.

For at det i slike høve skal oppstå konsesjonsplikt må eigedommen har ei hus som er eller har vore i bruk som heilårsbustad, eller at det er eit hus under oppføring på eigedomen, og løyve til bygging er gitt med sikte på bustadferemål. Bustadhuset på GBNR 36/1 har vore nytta til heilårsbustad fram til byrjinga av 1970-talet. Det har også vore brukt som bustadhus ein vinter no i seinare tid av eitt av borna til ein av eigarane. Elles har huset vore nytta til feriebusstad. Synfaringa viste at bygningane på eigedomen treng oppgradering, men nødvendig vedlikehald og noko oppussing er gjort i åra bustadhuset har vore nytta til fritidsbustad. Etter lova er det i denne saka tale om bygd eigedom der buplikt oppstår ved kjøp.

Tim Arve Tveit søkjer om konsesjon for 1/11part i sameiget for GBNR 36/1. Reglane om buplikt gjeld også der det er tale om å overta partar i sameige. Ved eigarskifte på landbrukseigedomar av denne storleiken får i utgangspunktet kvar enkelt sameigar buplikt på eigedomen. Dei som har vore med i sameige frå før reglane om buplikt vart sett i kraft, må søkje konsesjon dersom dei skal overta nye partar i sameiget. Det vil sei at den lovpålagde buplikta gjeld for alle som skal overta partar i denne eigedomen.

Landbrukskontoret har gjort ei vurdering etter § 9:

Omsynet til busetjinga i området

Når det gjeld folketal er Samnanger ein liten kommune. Det er pr. 3. kvartal 2019 registret 2472 innbyggjarar. Folketalet har variert noko dei siste åra. For 2018 var netto tilflytting minus ni personar. Forventa folketalsutvikling viser negative tal med eit lågare folketal i 2030 enn i dag. 13,2 % av innbyggjarane er busett på ein landbrukseigedom. I kommunen er det 676 hytter (ssb.no/kommunefakta/samnanger) Samnanger er ein typisk småkommune der det er avgjerande å halde oppe og styrkje busetjinga for å vidareføre dagens tenestetilbod. Samnanger er ein kommune der busetjingsomsynet heilt klart gjer seg gjeldande i ei konsesjonsvurdering.

Landbrukseigedomen 36/1 på Jarland har vore nytta til heilårsbustad fram til byrjinga av 1970-talet. Bustadhuset ligg tett på husa på nabobruka. Jarland er eit område i kommunen der det er heilårsbusetnad på eigedomane. GBNR 36/1 ligg sentralt til i Samnanger kommune med i underkant av 10 minuttar køyring til kommunesenter, skule, barnehage og butikk. Avstand til Bergen sentrum er om lag 48 km og køyretida ca. 45 min. Tilhøva ligg godt til rette for fast busetjing på denne eigedomen.

Om ervervet er ei driftsmessig god løysing

Tim Arve Tveit skriv i søknaden at det ikkje er drift på eigedomen i dag. Han vil etter kvart komme i gang med drift, men først og fremst vil han prøve å samle fleire eigardelar.

Det går fram av registreringar i landbruksregisteret at delar av dei dyrka areala på eigedomen vert nytta av ein gardbrukar i kommunen. Av 13 dekar fulldyrka jord vert 9 dekar nytta. Delar av jordbruksarealet har helling større enn 1:3 og dette arealet vert ikkje drive.

Innmarksarealet på eigedomen er ikkje så stort, men bruksstorleiken er ikkje ulik mange av landbrukseigedomane i kommunen. Eigedomen har eit stort utmarksareal. Det er skogsarealet på eigedomen som er av ein slik storleik at det er lovpålagt buplikt på eigedomen. Dersom ny eigar vil drifte eigedomen kan dei dyrka areala utnyttast betre enn i dag. I tillegg er det gode beiteressursar i utmark. Skogen på eigedomen er i all hovudsak furu og bjørkeskog. Noko gran er planta på i området nær gardstunet. Delar av skogen er vanskeleg tilgjengeleg på grunn av bratt terreng. I området ved Tverrelvi / Holmane er det bygd skogsveg. Det er også vassressursar på eigedomen som er aktuelt å nytte i samband med planlagt kraftutbygging. På synfaringa var vi ikkje inne i driftsbygningen på eigedomen. Frå utsida såg den ut til å vere halde ved like. På grunn av alder held den nok ikkje dagens krav, men bygningen kan truleg setjast i stand og nyttast i ei eventuell husdyrdrift i mindre omfang. Dei fleste nabobruka leiger bort slåtteareala, men eit bruk i området driv med utegangarsau.

Ser ein på det samla ressursgrunnlaget på eigedomen ligg tilhøva godt til rette for drift med til dømes sau og å nytte skogressursane til vedproduksjon. Eigedomen ligg også sentralt til med tanke på kombinasjon med anna arbeid, til dømes i Bergen. Alternativet til sjølvstendig drift er å halde fram med utleige av areal, men landbrukskontoret vil påpeike at det er driveplikt på alt dyrka areal. Det betyr at dersom areala skal leigast ut er ein avhengig av å få til ei avtale som sikrar at alt dyrka areal vert halde i hevd.

GBNR 36/1 er eit sameige med 11 partar. For å få til ei driftsmessig god løysing er ervervar avhengig av at å få etablert eit godt samarbeid med dei andre eigarane. Eit sameige med 11 partar er ikkje i tråd målet om eigar- og brukstilhøve som er mest gagneleg med omsyn til landbruksnæring og busetjing. Landbrukskontoret er ikkje kjend med at det er andre av eigarane som ynskjer å selje, og om det på kort sikt er mogeleg for Tim Arve Tveit å auke eigarandelen. Det er difor ingen faste haldepunkt som tilseier reduksjon i tal eigarar. Korleis eigedomen skal driftast vil vere ei avgjerd alle dei 11 eigarane må vere samde om. Det er difor vanskeleg å ta stilling til om dette eigarskifte vi føre til ei driftsmessig god løysing.

Omsynet til ressursforvaltinga og kulturlandskapet

Kva som ligg i omgrepet "helhetlig ressursforvaltning" går fram av rundskriv M-2017-3. Her skal ein sjå på kva verknad eit eigarskifte har for alle ressursane på eigedommen. Det gjeld jord- og skogbruksareal, bygningar eller øvrige delar av eigedommen. I omgrepet ligger også at ein i størst mogeleg grad tek hand om framtidige generasjonar sine behov. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevna og utnyttingsevna vert teke vare på, slik at eigedommen i framtida kan legge grunnlag for drift og busetting. Jordlova sine føresegner om driveplikt inneber at ein har plikt til å drive eigedomen så lenge ein er eigar. Driveplikta gjeld frå overtakingstidspunktet. Ny eigar har likevel ein frist på eitt år på å bestemme seg for om ein vil drive eigedomen sjølv eller oppfylle driveplikta ved bortleige. Ervervar kan oppfylle driveplikta ved å leige bort jordbruksarealet i minst 10 år om gongen.

Synfaringa viste at det var busetnad i husa som grensa til eigedomen, og at tunet GBNR 36/1 merka seg ut med at det såg ubudd ut. Tveit ynskjer å setje i stand bygningane på eigedomen og har god kompetanse på bygningsarbeid. Han har ein jobb som gjer det mogeleg å nytte periodar med fri til opphald og arbeid på garden. Ei oppgradering av bygningane vil på sikt kunne legge grunnlag for sjølvstendig drift og busetjing. Det vil også vere positivt for landskapsomsynet. Men også her ser landbrukskontoret det som ein fordel med fast busetjing. Dette vert også lagt vekt på i rundskriv M-2017-3 der departementet viser til at eigarar som sjølv bur på eigedomane har betre utgangspunkt for å ta vare på eigedomen sin.

Brukstørrelse, avkastningsevne og husforhold

Når nær slekt søkjer konsesjon fordi dei ikkje ynskjer å busetje seg på eigedomen skal det også leggast vekt på størrelsen på eigedomen, avkastning og hustilhøva. Søkjar sin

tilknytning til eigedomen og søkjar sin livssituasjon kan leggast vekt på som eit korrigerande moment.

GBNR 36/1 er av ein slik storleik at det etter § 5 andre ledd er buplikt. Garden har eit stort totalareal, men ikkje så mykje dyrka areal.

Avkastningsevna er avhengig av korleis en vel å utnytte ressursane på eigedomen. Ved eit eventuelt husdyrhald vil bruk av utmarksressursane kompensere noko for knappe innmarksressursar. Uttak av skogsvirke, utleige av jaktrettar og planlagt vasskraftutbygging er ressursar som kan gje avkastning på kort og lang sikt.

Bustadhuset på eigedomen har ikkje ein standard som ein forventar seg i dag, men huset er heller ikkje i slik stand at det ikkje kan brukast. Det er innlagt strøm ,men ikkje vatn. Det har vore gjort nødvendige vedlikehald og huset er utan skader som tilseier at det bør rivast. Kjøkkenet, stovene og soveromma er godt brukande og vert i dag nytta til fritidsbruk. Det er blant anna sett inn ny omn og pipe i den eine stova. Kjøkkenet er lite, men halde godt ved like. Også badet er lite med berre vask og toalett. Det er lagt ned septiktank, men det er ikkje innlagt vatn i dag. Det er ein brønn tett på bustadhuset. Huset treng isolering og oppussing, med det var ikkje teikn til større fukt- eller råteskader. Kledningen er delvis skifta ut. Ved eigarskifte har ny eigar etter lova eitt år på seg, med mogelegheit til forlenging, dersom ein finn det naudsynt å gjere utbetringar på bustadhuset før ein flyttar inn.

Søkjar sin livssituasjon

Tim Arve Tveit bur i Fyllingsdalen i Bergen og vil halde fram å bu der. Dette på grunn av at han er etablert der med sambuar og barn og ikkje ynskjer å flytte no, men han ser det som ei mogelegheit fram i tid. Tveit har slektstilknytning til eigedomen, men har ikkje vore der noko dei siste åra. Han ynskjer at eigedomen skal takast vare på og haldast i hevd, men ser det ikkje som eit alternativ å busetje seg der ut frå den livssituasjonen han har i dag. Å flytte og etablere seg på ein ny stad får konsekvensar for heile familien, men i denne saka er det tale om ein bustad som ligg sentralt til i forhold til dei tenestene familiar med born treng.

Samla vurdering

I denne saka er det tale om å overdra eigardel til familie, eit eigarskifte som ikkje krev konsesjon dersom ny eigar ville busetje seg på eigedomen. Det er difor omsynet til busetinga som er avgjerande i denne saka. Då det for denne eigedomen er tale om eit sameige med 11 partar og at eigedomsoverdraginga berre gjeld 1/11 kan det verte krevjande å få til ei god ordning når det gjeld busetjing og drift. Samstundes er det alle eigarane sitt ansvar å syte for at ein får til ei god og heilskapleg forvaltning av landbrukseigedomen. Slik eigedomen ligg til med fast busetnad på nabobruka, på ein rimeleg sentral plass i kommunen og i pendlaravstand til Bergen, er det lite som talar for at det ikkje skal vere fast busetnad på eigedomen. Bustadhuset er ikkje etter dagens standard, men synfaringa viste at det er fullt mogeleg å bruke bustadhuset. Huset treng oppussing, men er ikkje i en slik stand at eigedomen kan reknast for å vere utan brukbart bustadhus. Når det gjeld drift og mogeleg avkastningsevne har eigedomen eit allsidig ressursgrunnlag som kan nyttast betre enn i dag. Landbrukskontoret har etter ei samla vurdering av omsyna i §§ 1 og 9, og dei faktiske tilhøva på eigedomen, komme til at det i denne saka ikkje er grunnlag for å gje fritak frå buplikta og at Tim Arve Tveit difor får avslag på søknaden om konsesjon for GBNR 36/1.

Dokumentet er elektronisk godkjend og har difor ingen signatur.

Øystein Svalheim
einingsleiar

Siren Tømmerbakke
rådgjevar landbruk

Vedlegg:

gardskart -36-1 i Samnanger
Konsejonsøknad - Tveit

1428270

10.12.2019

1428272

10.12.2019