



Arkivsaknr: 2024/11801-3
Sakshandsamar: Svein Arne Vågane
Avdeling: Landbruk

SAKSFRAMLEGG

Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom på vilkår - gbnr. 325/9, 13, 24 og 153 Fosse.

Utvalssak	Utval	Møtedato
-----------	-------	----------

Utval for areal, plan og miljø		
--------------------------------	--	--

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I medhald av konsesjonslova § 9 jf. § 1 gjev Alver kommune Marit Skråmestø konsesjon på overtaking på gnr. 325, bnr. 9, 13, 24 og 153 Fosse i Alver kommune.

Konsesjonen vert gjeve på fylgjande vilkår:

I medhald av konsesjonslova § 11 pliktar kjøpar innan 01.02.2029 å flytte til gnr. 325, bnr. 9, 13, 24 og 153 og bu der i 5 år i samanheng.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø.

Saka gjeld

Marit Skråmestø fekk 09.11.2023 tinglyst eigarskapet til gnr. 325, bnr. 9, 13 24 og 153 Fosse i Alver kommune. Skråmestø søker no om konsesjon og fritak for buplikta, subsidiært om utsetjing av buplikta for 10 år. Sjølv om Skråmestø tok over bruket både som odelsrettshavar og nær slektning til tidlegare eigar, må ho difor søkje om konsesjon på overtaking av dette bruket – sjå forklaring om dette i det etterfylgjande.

Søkjjar tek over bruket frå far sin som døydde i mars 2023. I utgangspunktet er dette ein konsesjonsfri overdraging på grunn av overdraging innan nær slekt og for person med odel jf. konsesjonslova § første ledd nr. 1 og 2 der det heiter:

«Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. 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.

2. odelberettiget til eiendommen.»

Søkjær søker om varig fritak for buplikta, subsidiært om utsetjing av buplikta med 10 år. Sidan søkjær ikkje ynskjer å busette seg på eigedomen og av di eigedomen har bygningar og der jordbruksarealet i dette tilfellet samla er over 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, må vedkomande likevel søkje konsesjon. Reglane om lovbestemt buplikt går fram av konsesjonslova § 5, 2.ledd der det heiter:

«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. 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. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.»

Eigedomen har fylgjande bygningar:

- Våningshus bygt 2021 vurdert til å vere i teknisk god stand
- Driftsbygning oppført 1959 i dårleg teknisk stand.
- Reiskapshus bygd 1990 i middels teknisk stand.

Føremålet med kjøpet er å vedlikehalde/utvikle både areal og bygningar på bruket og flytte til bruket når søkjær og sambuar er vortne pensjonistar.

Gardskart

Eigedommen har i fylgje gardskartet slikt areal:

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikelnummer	Antall teiger	==	≡	≡	≡	Annet markslag	Bebygd, samf. vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunnneiendom
4631-325/13 Areal i dekar									
4631-325/9	2	12,7	1,8	0,0	36,4	4,4	0,5	0,0	55,8
4631-325/13	1	20,9	0,4	23,2	52,4	22,4	3,4	0,0	122,7
4631-325/153	1	9,9	6,5	0,6	3,3	0,0	0,1	0,0	20,4
Sum	4	43,5	8,7	23,8	92,1	26,8	4,0	0,0	198,9

Tabell 1. Arealoversyn for gnr. 325, bnr. 9, 13 og 163.

I tillegg kjem gnr. 325, bnr. 24 som har 0,5 daa produktiv skog.

Endeleg er det to teigar som ligg i fellesareal og har strandline, på Holsnøysida ved brua til Flatøy. Arealet på desse teigane er i all hovudsak produktiv skog. Fig. 1 gjev oversyn over bruket.

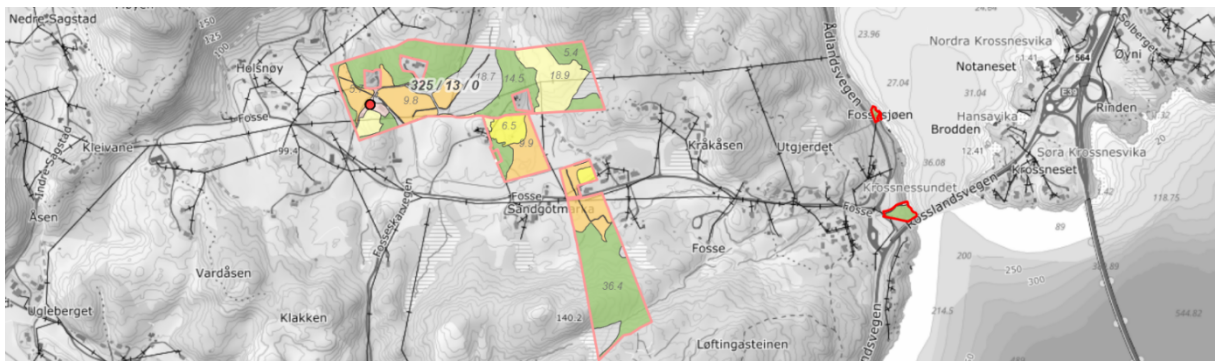


Fig. 1. Oversyn over bruket søknaden gjeld. Dei to teigane lengst aust ved sjøen er, etter kva kommunen kjenner til, felleseige med fleire bruk på Fosse.

VURDERING

Søknaden er vurdert i høve konsesjonslova og «rundskriv M 1-2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt» utgjeve av landbruksdepartementet.

Konsesjonslova har som føremål å regulere og kontrollere omsetning av fast eigedom mellom anna for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og bruksforhold som er mest tenlege for samfunnet, mellom anna for å fremje landbruksnæringa, sikre ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld omsetjing av fast eigedom og omsynet til busetjing.

Buplikt er altså at ein i nokre tilfelle har plikt til å busetje seg på ein eigedom ein er eigar av. Reglane om buplikt kan difor hindre at eigedomar vert kjøpt for investering eller som fritidseigedom.

I dette tilfellet oppstår buplikta ved overdraging av eigedomen på grunn av eigedomen sin arealstorleik og det faktum at den har bustadhus. Oppfyljing av den lovbestemte buplikta er ein føresetnad for at personar med odel eller som er nær slekt kan ta over landbrukseigedomar konsesjonsfritt. Den som ikkje kan eller vil busetje seg på eigedomen, må overtakar som fylgje av dette søkje om konsesjon.

Konsekvensar for søkjar av dei val kommunen har:

Kommunen må vurdere om søkjar skal få varig fritak for buplikta, utsetjing av buplikta over ein avgrensa periode eller avslag.

- Konsekvensane av eit avslag er at søkjar ikkje får konsesjon og må selje bruket til nokon som ynskjer å busetje seg på bruket.
- Vert det gjeve varig fritak for buplikta, er det ikkje naudsynt for søkjar å selje bruket til andre som vil busetje seg der.
- Ved utsetjing av buplikta, lyt søkjar flytte til bruket når tida utsetjinga vert gjeve, går ut eller selje det til nokon som ynskjer bu der. Det vil òg vere høve til å søkje om vidare utsetjing. Kommunen kan velje å gje kortare utsetjing av buplikt enn kva søkjar

subsidiært har søkt om. Når fritaket er ute, må søkjar flytte til garden og/eller selje til nokon som vil busetje seg på garden.

Ved vurderinga av søknaden om konsesjon, i praksis fritak for buplikta i dette tilfellet, skal kjøpar sitt føremål med eigedomen leggjast vekt på. Dette føremålet skal vurderast opp mot dei relevante samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande i ei sak. Ingen har krav på å få konsesjon, men det skal vere ein sakleg grunn til å avslå konsesjonen.

Søknaden er i korte trekk grunngjeven med;

- Nær tilknytning til garden og staden då ho vaks opp på garden, gjennomførte grunnskulen der og frå tidleg alder var med på arbeid på garden som den gong hadde husdyrproduksjon. Sidan 2012 har etter kvart sambuar til søkjar òg teke del i arbeidet på og vedlikehald av garden i nært samarbeid med far til søkjar.
- Sidan 2012 har søkjar vore busett i Stavanger saman med sambuar. Dei har begge arbeid der og ynskjer å halde fram med det. Samstundes vert det halde fram at både søkjar og hennar sambuar i periodar kan ha heimekontor på bruket på Fosse, og slik gjere naudsynt vedlikehald/oppgradering på garden. Vidare har dei dyrka poteter, bær og urter i rett nok eit avgrensa omfang til no. Samstundes er det viktig å ha stabile inntekter som arbeidet i Stavanger gjev, det gjeld òg for bruket i Alver.
- Det er ikkje grunnlag for å drive eit bruk som dette på fulltid. Søkjar er oppteken av å tenkje nytt og sjå på kva som er mogleg å få til innan tilleggsnæringar og slik skape eit felles inntektsgrunnlag på garden – gjerne fleire småskala produksjonar. Reiseliv/turisme vil òg vere aktuelt å vurdere og søkjar listar opp mange gode tankar/idear kring dette.
- Søkjar har ei 20 år gamal dotter der planen er at ho etter utdanning skal ta over og etablere seg på garden.
- I oppsummeringa i søknaden vert den sterke tilknyttinga til garden halde fram og at søknaden basert på søkjar sin livssituasjon bør gjere at søknaden kan komast i møte. Om ikkje vert det subsidiært søkt om fritak for buplikta på 10 år.

I dei fleste slike saker vil det vere mange gode argument for å kome søknaden i møte. Slik er det i denne saka òg då søkjar har kome med mange gode grunnar for å kome søknaden om fritak i møte.

Som nemnt skal kommunen vurdere desse argumenta opp mot samfunnsinteressene i denne saka. Kva interesser det er tale om, må vere tufta på intensjonane i konsesjonslova § 9 jf. § 1.

I konsesjonslova § 9 første ledd er det lista opp moment det skal leggjast særleg vekt på mellom anna omsynet til busetjinga i området. § 9 har slik ordlyd:

«§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen 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.

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

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 3 og § 9 a gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 andre ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2 og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.»

Spesielt for denne saka samnalikna med andre konsesjonssøknader, er at den del av § 9 (4.ledd) som er utheva av sakshandsamar ovanfor legg føringar på kva som skal leggjast vekt på i tillegg til pkt. 1,2 og 4 i konsesjonslova § 9. I praksis vil dette sei at det som vanleg ved konsesjonshandsaming skal leggjast særleg vekt på omsynet til busettinga, ei driftsmessig god løysing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet. I denne saka skal òg eigedomen sin storleik, avkastningsevne og hustilhøve leggjast vekt på. Det skal ved vurderinga av konsesjonen, i slike tilfelle, altså ikkje leggjast vekt på om kjøpar er å sjå på som skikka til å drive eigedomen, jf. § 9 første ledd nr. 3. Det skal heller ikkje leggjast vekt på pris, jf. konsesjonslova § 9 a.

Med «eiendommens størrelse» er meint totalarealet for eigedomen. Det er likevel slik at eigedomen sitt produktive areal og dette arealet si avkastningsevne er viktigare. Eksempel på «låg avkastningsevne» er skogsareal som har fått restriksjonar pga vern.

Ei vurdering av "eiendommens avkastningsevne" er tufta på ei framtidsretta vurdering av kva som kan ventast av avkastning. Produktive areal er vurdert på bakgrunn av areala sine landbruksmessige produksjonsegenskapar. Også sannsynleg avkastning utover tradisjonelle landbruksinntekter må trekkjast inn, slik som avkastning frå tilhøyrande rettar og verksemd som for eksempel jakt og fiske, turisme og utleige av hytter.

Hustilhøva på bruket er eit likeverdig moment som dei to andre særskilte momenta i denne saka.

Søkjaren sin livssituasjon skal altså berre leggjast vekt på som korrigerende moment. Det vil sei at det ikkje er omsynet til søkjar sin livssituasjon som skal vere avgjerande for avgjerda. Berre i dei tilfella der den samla vurderinga av dei andre momenta let etter seg tydeleg tvil om korleis samfunnsinteressene best kan takast vare på, kan søkjar sin livssituasjon eller tilknytning etter omstenda verte avgjerande.

Så til vurderingane.

1. Om overtakar sitt føremål vil ta i vare omsynet til busetjing i området: her vert òg vurdering av storleiken på bruket, avkastningsevne og hustilhøva på bruket teke med.

Konsesjonslova § 11 gjev føringar på kva vilkår kommunen kan setje i høve mellom anna buplikt. Kommunen er oppteken av at kjøparar av landbrukseigedomar av ein viss storleik buset seg på eigedomen dei kjøper. Om kommunen vel å setje vilkår om buplikt, skal det grunngjevast. Set ein vilkår om buplikt, vil buplikta gjelde for 5 år i samanheng.

Eit av føremåla med buplikt er mellom anna at det skal sikre busetjing på gardane også etter tidsrommet pålegget om buplikt er over (5år). Dette er grunngjeve med at når nokon fyrst har budd på garden 5 år i samanheng, vil sannsynet for at dei held fram med å vere busette på garden auke.

Utgangspunktet for kommunen sitt syn er at kommunedirektøren meiner det er viktig å sikre at eigarar av ein landbrukseigedom vert buande på garden. Det vil over tid vere best for garden og den drifta/vedlikehald etc som er planlagt der, om eigarane og drivarane er busette på garden. Det same gjeld for bygda som heilskap då det er viktig for bygdemiljøet at folk er busette på gardane. Om ein set til sides busetjingsargumentet ved å gje varig fritak, vil det i tillegg til for garden det gjeld, vere negativt for dei som har sitt tilhald på nabogardane, og elles i området. Sjølv om kvar einskild sak skal vurderast særskilt, vil eit varig fritak sende eit signal om at landbruksinteressene i dette området særskilt, men òg meir generelt for heile kommunen, ikkje er så viktig. I dette tilfellet er det eit bruk som ligg relativt sentralt til på Holsnøy med om lag 3 km til Frekhaug og 5 km til Knarvik. Slik sett kan ein argumentere for at busetjingsinteressene ikkje er så viktig vurdert opp mot samfunnsinteressene. Samstundes er det slik at det må reknast som mindre krevjande å oppfylle kravet til buplikt i eit slikt område andsynes til eit område som ligg lenger vekk frå sentrum. Sjølv om kvar einskild sak skal vurderast særskilt, vil eit varig fritak av buplikta fort skape presedens i komande saker.

Ved handsaming av slike søknader er det tilstrekkjeleg at kommunen har eit ynksje om å oppretthalde eller styrke busetjinga i eit område.

Spesielt for ei sak der søkjar tek over eigedom frå nær slekt/med odelsrett, er altså at kommunen skal leggje vekt på eigedomen sin storleik, avkastningsevne og hustilhøva når ein tek avgjerd i saka.

Hustilhøve er i dette tilfellet gode. Det er ført opp eit nytt bustadhus i 2021 med to etasjar og der BRA i søknaden er oppgjeve til 143m². Bygningen er vurdert til å vere i god teknisk stand. Det er òg veg inn til denne bustaden, rett nok ikkje av beste kvalitet, og andre bustader i området. Butilhøva tilseier at søknaden om varig fritak ikkje bør komast i møte.

Avkastningsevna og bruket sin storleik.

Bruket har i fylgje gardskartet 52,2 daa fulldyrka og overflatedyrka jord. I tillegg kjem 23,8 daa innmarksbeite. Alver kommune har mange bruk med mindre jordbruksressursar som dette der det er sjølvstendig drift med «ei grei» avkastningsevne. Det er òg ein del skog på bruket. I tillegg til dette kjem inntekspotensialet frå tilleggsnæringar der søkjar sjølv har kome med mange gode tankar. Til å vere i Alver kommune, er dette eit bruk av slik storleik og med slik

avkastningsevne at administrasjonssjefen meiner det vil kunne gje ei monaleg inntekt ved sidan av arbeidet som søkjar har i dag. Meir om dette nedanfor. Det er sjølvstøtt opp til søkjar å leige vekk arealet, men det rokkar ikkje ved vurderinga av inntektspotensialet.

Også dette tilseier at søknaden om varig fritak ikkje bør komast i møte. Kommunen meiner òg at saka er så klår, at søkjaren sin livssituasjon og tilknytning til eigedomen ikkje vert lagt vekt på i samsvar med regelverket.

Konklusjon varig fritak for buplikt:

Kommunedirektøren meiner at søknaden om varig fritak av buplikta må avslåast med grunngjeving i det ovanfor nemnte.

Subsidiært er det søkt om utsetjing av fritak for 10 år.

Søkjar argumenterer med gode jobbar i Stavangerområdet og som ho, i ein alder av 56, ikkje ynskjer å slutte i. Arbeidet der initierer gode inntekter for både søkjar og sambuar utanom det som garden kan gje dei. Desse inntektene vil kome garden til gode. Kommunen har forståing for og meiner dette er eit fornuftig argument. Men i våre dagar er det slik at det i mange høve ligg til rette for heimkontor. Søkjar er sjølv inne på det når det i søknaden står at dei begge har ein fleksibel arbeidsgjevar slik at dei begge kan vere mykje på Fosse i åra som kjem. Det er heilt rett som søkjar hevdar at dette kan/vil kome garden til nytte. Men kommunedirektøren meiner då at ein kan «snu på flisa» og tenkje seg at søkjar kan vere busett på Fosse og pendle til Stavanger. Søkjar har mange gode tankar for utvikling av inntektsbringande aktivitetar på bruket, og det vil etter kommunedirektøren sitt syn vere lettare å utvikle desse planane ved å ha sitt hovudtilhald på garden.

Søknaden er òg grunngjeve med at deira 20-årige dotter på sikt har planar om å ta over garden. Det er vel og bra, men kommunedirektøren vel å leggje mindre, om i det heile, vekt på dette argumentet. Det er mykje som kan skje/endre seg i framtida i eit ungt liv.

Det vanlege er at ein innan eitt år etter at ein har fått tinglyst skøyte, må busette seg på bruket og bu der fem år i samanheng. Tanken er at søkjar skal ha ei viss tid til å omrø seg på før vedkomande må flytte til eigedomen. Søknad om konsesjon skal sendast kommunen seinast 4 veker etter at kjøpar fekk råderett over eigedomen jf. konsesjonslova § 13. Ved overtaking frå nær slekt/etter odelslova skal det søkjast konsesjon i dette tilfellet. Søkjar fekk tinglyst kjøpet 09.11.2023 medan søknaden er skreve 03.11.2024. Vi vil tru at søkjar alt ved overtakinga visste at det ville vere utfordrande å flytte til bruket. Søkjar burde slik sett ha fremja søknaden langt tidlegare. I praksis har alt gått nesten eitt år før fritaket/utsetjing av buplikta vart vurdert. Kommunedirektøren vel likevel å ikkje leggje noko vekt på dette. Konsesjonslova og reglane knytt til lova er krevjande å sette seg inn i.

Kommunedirektøren meiner at 5 år utsetjing av buplikta må vere meir enn nok tid til å få budd seg til å flytte til garden.

Buplikta vert då slik: Søkjarane skal innan 01.12.2029 flytte til bruket og bu der fem år i samanheng.

2. om overdraginga medfører ei driftmessig god løysing.

Vi meiner at ressursgrunnlaget på denne eigedomen er så stort at sjølvstendig drift kan forsvarast.

På generelt grunnlag vil vi minne om at frå 01.juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp til overdraging av eigedomen. Driveplikta kan etter nærare reglar oppfyllest ved utleige.

3. om omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert teke i vare.

Ressursane på eigedomen skal disponerast på ein slik måte at produksjons- og utnyttingsevna vert teke vare på. Vi legg til grunn at søkjaren i kraft av den bakgrunnen ho har, har interesse for og kunnskap om å ta vare på kulturlandskapet på garden og drive den slik at ressursane på garden vert forvalta på ein best mogleg måte.

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga i samsvar med søknad, men der det vert sett vilkår om boplikt slik som skissert ovanfor.

Regelverk

- Konsesjonslova
- Rundskriv M 1-2021 Konsesjon, boplikt og priskontroll
- Forvaltningslova
- Offentleglova

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon - gbnr 325/13, 325/9, 325/153 og 325/24 Fosse
- 2 Søknad om konsesjon.pdf
- 3 Vedlegg 1 søknad om fritak for boplikt.pdf