

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Salg av landbruksarealer som kommunen eier

Vedlegg:

Rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune.

Nibio oversikt over Tydal kommunes eiendommer

Takst Tydal teig 1 sør for Nea

Takst Tydal teig 4 Våttån

Rådmannens innstilling

Tydal kommune ønsker å selge sine landbruksarealer som tilleggsarealer. Kommunen søker tillatelse til dette etter Jordlova. Teiger hvor kommunen kan ha andre behov for, eller hvor det foreligger uklårheter knyttet til, selges ikke.

Salg skjer i henhold til: Rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune. Med følgende tillegg som gjelder for salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål:

- Prisfastsetting i henhold til konsesjonstakst. Hertil dekker kjøper sine kostnader til konsesjonsbehandling og tinglysning. Kommunen krever tinglysning.
- Er det flere interessante kjøpere prioriteres de etter hvem som best tilfredsstiller bestemmelsene i konsesjonslovens § 9.
- Eiere av tilgrensende arealer skal kontaktes hvis de er like godt eller bedre prioritert etter forrige punkt.
- Skulle det være flere interesserte som er like godt prioritert kan saken avgjøres ved loddtrekning.

- Er interessert kjøper lite kvalifisert etter konsesjonslovens §9 avstår kommunen fra å inngå avtale om salg.

Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre salg av landbruksarealer etter disse kriterier.

Saksopplysninger

Tydal kommune har de siste år med bakgrunn i vedtatt budsjett og handlingsplan arbeidet med salg av kommunale eiendom. I kommunestyre sak KS 83/16 ble det vedtatt *Rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune*.

Både retningslinjene, tilrettelagte og gjennomførte salg har vært knyttet til eiendommer for bolig- og næringsformål.

Tydal kommune sitter også på betydelige landbrukseiendommer. Ifølge NIBIO gårdskart har kommunen 126 da innmark, 1840 da skogarealer og 1030 da myr og annen skrinnt utmark.

Bakgrunnen for at denne saken nå tas opp er ovenstående ønske om salg av kommunal eiendom og en konkret henvendelse om kjøp. Iver Johan Unsgård ønsker å kjøpe to skogteiger, takst på disse vedlegges saken.

Vurdering

Først må det tas stilling til om kommunen ønsker å selge landbruksarealer. Dernest hvis en ønsker salg, hvordan salg skal gjennomføres.

Det å eie og drive landbrukseiendom er ingen primær oppgave for en kommune. Kommunal drift vil i hovedsak være basert på bortleie av jordbruksjord og drift av skogen gjennom kjøp av tjenester. Den administrative kompetansen kan kommunen ha gjennom sin plikt til å ha landbruksforvaltning. Det er dog ett spørsmål om det er ett ønske at denne skal ha kapasitet til å administrere forsvarlig drift av landbrukseiendom. Landbruksforvaltningen er siste år redusert i årsverk.

Generelt er det vedtatt gjennom økonomiplan at kommunen skal selge eiendom en ikke trenger i sin drift.

Hvis salg av kommunal landbrukseiendom kan styrke aktive bruk er dette også i tråd med uttrykt ønske innen landbrukspolitikken.

Det innstilles derfor på at kommune ønsker å selge sine landbruksarealer.

Kommunens landbruksarealer består av flere teiger på ulike gårds- og bruksnummer. Disse regnes som en (landbruks-) driftsenhet.

Det finnes ingen driftsbygninger på eiendommen og innmarksarealet er ca 126 da. Det konkluderes derfor med at salg av kommunens landbruksarealer som grunnlag for en driftsenhet

for en ny eier som selv skal drive aktivt er uaktuelt. Alternativet er da salg av arealer som tilleggsarealer.

Teigenes spredte beliggenhet gjør de lite hensiktsmessige som tilleggsarealer til kun én landbrukseiendom.

Teiger som kommunen selv har intensjon om å få omregulert, benyttet til tekniske installasjoner eller som det er uavklarte forhold ellers til selges ikke eller salg utsettes til uavklarte forhold er avklart.

For at landbruksarealene skal kunne selges kreves derfor at kommunens driftsenhet splittes. Dette behandles iht Jordlova. Dennes formålsparagraf og de aktuelle bestemmelsene om deling gjengis nedenfor.

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.....

Vanligvis er det kommunen som behandler delingssaker iht Jordlova. I dette tilfellet er kommunen inhabil og saken må derfor oversendes Fylkesmannen for behandling.

Når kommunen fradeler og selger landbruksarealene til styrking av aktive bruk mener vi det vil fremme lovens målsetning for arealutnyttelse; *«mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket»*.

Når kommunen som selger er blitt enig med en kjøper om overdragelse av en eller fler teiger, må kjøper søke konsesjon. Kommunen vil også her være inhabil og må overlate saken til Fylkesmannen.

Dette reguleres av Konsesjonsloven her gjengis formålsparagrafen og paragrafen som regulerer konsesjon for landbrukseiendom.

§ 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 friluftinteresser.*
- 5. hensynet til bosettingen.*

§ 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 den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. 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.

Ved behandling av konsesjonssaker for tilleggsarealer, hvis det er flere interessenter, vektlegges det hvem den best kvalifiserte er. Dette gjøres derfor retningsgivende for hvem kommunen skal velge å selge til.

Lovens bestemmelse om pris og prisutvikling er ut fra ett ønske om at prisen ikke skal bli så høy at den vanskeligjør avkastningen innen landbruksnæringen. Auksjonsprinsippet vil derfor ikke være riktig fremgangsmåte for kommunen som selger. Arealene selges derfor til en pris som fastsettes ved takst basert på landbruksdrift jfr konsesjonsloven, kalt konsesjonstakst. Til saken vedlegges innhentede takster på to skogteiger som eksempel.

Kommunen må nok tilstrebe at salget skjer over en viss tid da det kan blir mange saker som kommunen må tilrettelegges for Fylkesmannens behandling.